

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 sottoscritto e versato € 336.028.239,08

suddiviso in n. 348.001.715 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 15 maggio 2014 a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 15 maggio 2014, protocollo n. 0040480/14.

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 e di Borsa Italiana S.p.A.

[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.

Per una dettagliata indicazione dei fattori di rischio relativi all'Emittente si rinvia al Capitolo IV, Fattori di Rischio, del presente Documento di Registrazione.

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/2013/319, l'Emittente ritiene che alla Data del Documento di Registrazione il Gruppo non disponga di capitale circolante sufficiente a coprire interamente il fabbisogno finanziario netto del Gruppo per i 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione, pari a circa Euro 20,41 milioni.

Al fine di coprire il suddetto fabbisogno, l'Emittente intende in primo luogo utilizzare i proventi netti dell'Aumento di Capitale che, in caso di integrale sottoscrizione, sono stimati in circa Euro 17,7 milioni e fare ricorso all'utilizzo delle linee di credito disponibili per Euro 132,53 milioni, ovvero ricorrere alla stipula di operazioni finanziarie garantite da immobili, ovvero infine, ove necessario, la Società potrebbe ulteriormente intervenire attraverso la rimodulazione della tempistica di realizzazione degli investimenti programmati (*Cfr.* Capitolo IV, Paragrafo 1.2 e Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.2.3 del Documento di Registrazione).

Fermo restando tutto quanto precede, nel caso in cui l'Aumento di Capitale non fosse integralmente sottoscritto e/o la Società non fosse in grado di portare a termine con successo, in tempi brevi, le ulteriori iniziative attualmente programmate a copertura del fabbisogno finanziario netto del Gruppo per i successivi 12 mesi alla Data del Documento di Registrazione, 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 una più compiuta esposizione dei rischi e ulteriori informazioni sulle risorse finanziarie del Gruppo IGD, *cfr.* il Capitolo IV, Paragrafo 1.2 e il Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Documento di Registrazione.

INDICE

DEFINIZIONI.....	6
GLOSSARIO.....	9
CAPITOLO I - PERSONE RESPONSABILI.....	11
1.1 Responsabili del Documento di Registrazione	11
1.2 Dichiarazione di responsabilità.....	11
CAPITOLO II - REVISORI LEGALI DEI CONTI	12
2.1 Revisori legali dell’Emittente	12
2.2 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione	12
CAPITOLO III - INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE.....	13
Premessa	13
3.1 Informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie	13
3.2 Indicatori alternativi di <i>performance</i>	15
CAPITOLO IV - FATTORI DI RISCHIO.....	18
1. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL’EMITTENTE E AL GRUPPO	18
1.1 <i>Rischi connessi ai rapporti con i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno e con altre parti correlate.....</i>	<i>18</i>
1.2 <i>Rischi connessi alla situazione finanziaria del Gruppo.....</i>	<i>22</i>
1.3 <i>Rischi connessi alla pianificazione degli investimenti.....</i>	<i>23</i>
1.4 <i>Rischi connessi al pre-letting.....</i>	<i>24</i>
1.5 <i>Rischi connessi alle fonti di finanziamento.....</i>	<i>24</i>
1.6 <i>Rischi connessi al tasso di interesse</i>	<i>26</i>
1.7 <i>Rischi connessi alla gestione del credito per attività di locazione e vendita.....</i>	<i>27</i>
1.8 <i>Rischi connessi alla concentrazione geografica del Portafoglio Immobiliare del Gruppo e destinazione d’uso.....</i>	<i>27</i>
1.9 <i>Rischi connessi all’eventuale recesso o mancato rinnovo dei contratti di locazione da parte dei conduttori.....</i>	<i>28</i>
1.10 <i>Rischi connessi al tasso di cambio</i>	<i>29</i>
1.11 <i>Rischi connessi all’opzione per beneficiare del regime fiscale applicabile alle SIIQ.....</i>	<i>29</i>
1.12 <i>Rischi connessi alla mancata attuazione del Piano 2014-2016.....</i>	<i>31</i>
1.13 <i>Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza e alle informazioni sull’evoluzione del mercato di riferimento</i>	<i>32</i>
1.14 <i>Rischi connessi alle incertezze nella determinazione del valore del Patrimonio Immobiliare....</i>	<i>32</i>
1.15 <i>Rischi connessi ai procedimenti giudiziari in corso</i>	<i>33</i>
2. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL SETTORE IN CUI L’EMITTENTE E IL GRUPPO OPERANO	34
2.1 <i>Rischi connessi all’andamento del mercato immobiliare</i>	<i>34</i>
2.2 <i>Rischi connessi all’attività immobiliare nel settore della grande distribuzione.....</i>	<i>36</i>
2.3 <i>Rischi connessi all’evoluzione normativa e regolamentare.....</i>	<i>37</i>
2.4 <i>Rischi connessi all’attuale congiuntura economica</i>	<i>37</i>
CAPITOLO V - INFORMAZIONI SULL’EMITTENTE.....	38
5.1 Storia ed evoluzione dell’Emittente.....	38
5.1.1. <i>Denominazione legale e commerciale dell’Emittente.....</i>	<i>38</i>
5.1.2. <i>Luogo di registrazione dell’Emittente e suo numero di registrazione.....</i>	<i>38</i>
5.1.3. <i>Data di costituzione e durata dell’Emittente.....</i>	<i>38</i>
5.1.4 <i>Domicilio e forma giuridica, legislazione in cui opera l’Emittente, paese di costituzione e sede sociale</i>	<i>38</i>

5.1.5. Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente e del Gruppo.....	38
5.2. Principali investimenti	42
5.2.1. Investimenti effettuati nel corso dell'ultimo triennio	42
5.2.2. Investimenti in corso di realizzazione	44
5.2.3. Investimenti futuri.....	44
CAPITOLO VI - PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ.....	46
6.1 Principali attività del Gruppo IGD.....	46
6.1.1. Premessa.....	46
6.1.2 Gestione Immobiliare e Locativa	47
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	48
6.1.2.3 Ottimizzazione del rendimento del Patrimonio Immobiliare appartenente al Gruppo IGD	53
6.1.2.4 Cessione delle Gallerie appartenenti al Gruppo IGD.....	54
6.1.3 Attività di Servizi.....	54
6.1.4 Descrizione del Patrimonio Immobiliare del Gruppo IGD.....	56
6.2 Programmi futuri e strategia	72
6.3 Principali mercati e posizionamento competitivo.....	73
6.4 Fattori eccezionali.....	77
6.5 Eventuale dipendenza dell'Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione	77
CAPITOLO VII – STRUTTURA ORGANIZZATIVA.....	78
7.1 Descrizione del gruppo cui appartiene l'Emittente.....	78
7.2 Descrizione delle società del Gruppo	79
CAPITOLO VIII - IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	81
8.1 Immobilizzazioni materiali esistenti o previste	81
8.2 Problematiche ambientali	83
CAPITOLO IX – RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA	84
9.1 Situazione finanziaria	84
9.2 Gestione operativa	84
9.2.1 Informazioni riguardanti fattori importanti che hanno avuto ripercussioni significative sul reddito derivante dall'attività dell'Emittente.....	84
9.2.2 Conto economico relativo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011	84
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
CAPITOLO X – RISORSE FINANZIARIE.....	95
Premessa	95
10.1. Risorse finanziarie dell'Emittente.....	95
10.2 Flussi di cassa dell'Emittente.....	114
10.3. Fabbisogno finanziario e struttura di finanziamento dell'Emittente.	117
10.4. Limitazioni all'uso delle risorse finanziarie dell'Emittente	117
10.5. Fonti previste dei finanziamenti.....	118
CAPITOLO XI - RICERCA E SVILUPPO, BREVETTI E LICENZE	119
CAPITOLO XII - INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE	120
12.1 Tendenze recenti sui mercati in cui opera il Gruppo.....	120
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	121

CAPITOLO XIII - PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI.....	122
13.1	Linee guida ed obiettivi del Piano 2014-2016 122
13.2	Principali assunzioni di carattere generale e scenario macroeconomico alla base del Piano 2014-2016 125
13.3	Risultati del Piano 2014-2016 126
13.4	Previsioni contenute nel Piano 2014-2016 rispetto al precedente Piano 2012-2015 126
13.5	Relazione della Società di Revisione sui Dati Previsionali 127
CAPITOLO XIV - ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI DIRIGENTI	128
14.1	Organi sociali e principali dirigenti 128
14.1.1	<i>Consiglio di Amministrazione</i> 128
14.1.2	<i>Principali dirigenti</i> 142
14.1.3	<i>Collegio Sindacale</i> 145
14.2	Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti 150
CAPITOLO XV - REMUNERAZIONI E BENEFICI.....	151
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..... 153
CAPITOLO XVI - PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	154
16.1	Durata della carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale. 154
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 155
16.3	Informazioni sui Comitati..... 155
16.4	Recepimento delle norme in materia di governo societario..... 158
CAPITOLO XVII - DIPENDENTI.....	160
17.1	Numero dipendenti 160
17.2	Partecipazioni azionarie e piani di <i>stock option</i> 160
17.3	Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell’Emittente ... 162
CAPITOLO XVIII - PRINCIPALI AZIONISTI.....	163
18.1	Principali azionisti 163
18.2	Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti 163
18.3	Indicazione dell’eventuale soggetto controllante ai sensi dell’art. 93 del Testo Unico 163
18.4	Accordi che possono determinare una variazione dell’assetto di controllo dell’Emittente 163
CAPITOLO XIX - OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	168
CAPITOLO XX - INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL’EMITTENTE	180
20.1	Informazioni finanziarie per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011 180
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 giudiziari e arbitrali..... 199
20.6	Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale dell’Emittente 202
CAPITOLO XXI - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....	204
21.1	Capitale sociale..... 204

21.1.1	Capitale sociale sottoscritto e versato	204
21.1.2	Esistenza di quote non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali	204
21.1.3	Azioni proprie	204
21.1.4	Ammontare delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle modalità di conversione, scambio o sottoscrizione	204
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	Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del Gruppo	205
21.1.7	Evoluzione del capitale sociale negli ultimi tre esercizi sociali	205
21.2	Atto costitutivo e statuto sociale	205
21.2.1	Oggetto sociale e scopi dell'Emittente	205
21.2.2	Sintesi delle disposizioni dello statuto dell'Emittente riguardanti i membri del Consiglio di Amministrazione e i componenti del Collegio Sindacale	206
21.2.3	Diritti e privilegi connessi alle azioni	210
21.2.4	Disposizioni statutarie e normative relative alla modifica dei diritti degli azionisti	210
21.2.5	Previsioni normative e statutarie relative alle assemblee dell'Emittente	211
21.2.6	Previsioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire la modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente	212
21.2.7	Obblighi di comunicazioni al pubblico delle partecipazioni rilevanti	212
21.2.8	Modifica del capitale	212
CAPITOLO XXII - CONTRATTI RILEVANTI		213
22	Contratti rilevanti	213
CAPITOLO XXIII - INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI		214
23.1	Relazioni di esperti	214
23.2	Informazioni provenienti da terzi	214
CAPITOLO XXIV - DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO		215
CAPITOLO XXV - INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI		216

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.

Aumento di Capitale	L'aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi entro il 30 settembre 2014, in via scindibile, per un importo complessivo massimo di Euro 18.096.089,60, 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 2013, approvato dall'Assemblea Straordinaria in data 15 aprile 2014.
Beni Stabili	Beni Stabili Società per Azioni Società di Investimento Immobiliare Quotata, con sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Codice di Autodisciplina	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.
Codice Etico	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.
CONSOB	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede legale in Roma, Via G.B. Martini, n. 3.
Coop Adriatica	Coop Adriatica S.c.a r.l., con sede in Villanova di Castenaso (Bologna), Via Villanova 29/7.
Data del Documento di Registrazione	La data di pubblicazione del Documento di Registrazione.
Documento di Registrazione	Il presente documento di registrazione.
Gruppo IGD o Gruppo	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.
IFRS o Principi Contabili Internazionali	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).

IGD, la Società o l'Emittente	Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., con sede legale in Ravenna, Via Agro Pontino n. 13.
IMU	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.
Ipercoop Tirreno	Ipercoop Tirreno S.p.A.
IRES	Imposta sui redditi delle società.
IRPEF	Imposta sul reddito delle persone fisiche.
Istruzioni	Istruzioni al Regolamento di Borsa.
IVA	Imposta sul valore aggiunto.
Monte Titoli	Monte Titoli S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
MTA	Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.
Offerta di Scambio	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 – rivolta unicamente 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 – ha avuto avvio in data 19 aprile 2013 e si è conclusa in data 26 aprile 2013. Il regolamento dell'offerta di scambio è avvenuto in data 7 maggio 2013.
Patrimonio Immobiliare	I beni immobili facenti parte del patrimonio della Società alla Data del Documento di Registrazione.
Portafoglio Immobiliare	Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi di cui IGD è conduttore.

Piano 2014-2016 o il Piano	Il Piano Strategico 2014 – 2016 approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 19 dicembre 2013.
Regolamento (CE) 809/2004	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.
Regolamento di Borsa	Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, deliberato dal Consiglio di Amministrazione di Borsa Italiana in data 9 dicembre 2013 e approvato dalla Consob con delibera n. 18764 del 22 gennaio 2014 e successive modificazioni e integrazioni.
Regolamento Emittenti	Il regolamento approvato dalla Consob con deliberazione n. 11971 in data 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni.
Regolamento Parti Correlate	Il regolamento approvato dalla Consob con deliberazione n. 17221 in data 12 marzo 2010 e successive modificazioni e integrazioni.
Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIIQ	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).
Società di Revisione	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
Statuto	Lo statuto sociale di IGD vigente alla Data del Documento di Registrazione.
Testo Unico o TUF	D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modificazioni.
Unicoop Tirreno	Unicoop Tirreno Società Cooperativa, con sede in Piombino (LI), frazione Vignale Riotorto, S.S. 1 Via Aurelia, km 237.
WinMagazine	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.

Agency	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.
Centro Commerciale	Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni.
City Center	Tipologia di complesso immobiliare di natura commerciale ubicato nelle principali vie di centri urbani.
Facility Management	Fornitura di servizi specialistici legati ai Centri Commerciali.
Galleria	Immobile che comprende un'aggregazione di Negozi di vendita, nonché gli spazi comuni su cui gli stessi insistono.
Gearing	Rapporto tra l'Indebitamento Finanziario Netto ed il Patrimonio Netto.
Gestione esente	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.
GLA	Superficie lorda affittabile.
Gross Initial Yield	Rendimento iniziale lordo dell'investimento calcolato come rapporto tra il totale dei ricavi relativi al primo anno considerato ai fini dell'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (c.d. <i>Discounted Cash Flow</i>) e il <i>fair value</i> del relativo immobile.
ICR o Interest Cover Ratio	Rapporto tra EBITDA e oneri finanziari netti.
Immobile per trading	Immobile del Patrimonio Immobiliare destinato alla vendita.
Ipermercato	Immobile avente area di vendita superiore a mq. 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.
Loan To Value o LTV	Rapporto tra credito erogato nell'ambito di un contratto di finanziamento e valore di perizia dell'immobile acquistato con tale credito.
Media Superficie	Immobile avente area di vendita compresa tra mq. 250 e mq. 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.
NAV	<i>Net Asset Value</i> , ovvero la differenza tra il valore degli

immobili (*Asset Value*) e l'indebitamento finanziario netto.

Negozio	Immobile destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.
<i>Pilotage</i>	Servizio di supporto all'allestimento degli spazi e delle unità commerciali che si articola nelle seguenti fasi: interfaccia tecnica, analisi e approvazione tecnica/burocratica, monitoraggio nelle fasi di allestimento, verifica della conformità normativa e burocratica delle opere e della documentazione di fine lavori, assistenza nell'avviamento dello spazio/unità commerciale.
<i>Retail Park</i>	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.
<i>Tenant Mix</i>	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 15 maggio 2014, a seguito della comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 15 maggio 2014, protocollo n. 0040480/14.

* * *

CAPITOLO II - REVISORI LEGALI DEI CONTI

2.1 Revisori legali dell'Emittente

In data 16 settembre 2004, l'Assemblea Ordinaria della Società ha conferito l'incarico di revisione legale dei conti alla società 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; tale incarico è stato successivamente prorogato dall'Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2007, per gli esercizi 2007 – 2012.

In relazione alla naturale scadenza dell'incarico a Reconta Ernst&Young S.p.A., 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.

Tale incarico 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.

Le informazioni finanziarie relative agli esercizi 2011 e 2012 sono state sottoposte a revisione contabile da parte della società di revisione Reconta Ernst&Young S.p.A., che ha espresso il proprio giudizio senza rilievi o rifiuti di attestazione.

Le informazioni finanziarie relative all'esercizio 2013 sono state sottoposte a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha espresso il proprio giudizio senza rilievi o rifiuti di attestazione.

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 2013, 2012 e 2011 nonché per i trimestri chiusi al 31 marzo 2014 e 2013. Tali informazioni sono state tratte dalla relazione e bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2013 (il “**Bilancio 2013**”), 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**” e, congiuntamente al Bilancio 2013 e al Bilancio 2012, i “**Bilanci**”), nonché dal resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2014, non assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione. Il Bilancio 2012 e il Bilancio 2011 sono stati assoggettati a revisione contabile di Reconta Ernst&Young S.p.A. che ha emesso le relative relazioni, rispettivamente, in data 25 marzo 2013 e 23 marzo 2012. Il Bilancio 2013 è stato assoggettato a revisione contabile dalla Società di Revisione che ha emesso la relativa relazione in data 20 marzo 2014.

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), 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 2014 e 2013, nonché per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011.

Conto economico consolidato	31/03/2014	31/03/2013	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
<i>(in migliaia di Euro)</i>					
Ricavi	28.486	29.181	115.529	117.979	115.800
Altri proventi	1.267	1.259	5.303	5.278	5.447
Ricavi da vendita immobili	1.278	0	6.163	0	1.726
Totale ricavi e proventi operativi	31.031	30.440	126.995	123.257	122.973
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	(664)	1.629	754	7.976	7.356
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	30.367	32.069	127.749	131.233	130.329
Totale costi operativi	9.885	10.382	42.985	43.492	39.950
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(1.249)	(1.148)	(37.018)	(34.458)	(17.015)
RISULTATO OPERATIVO	19.233	20.539	47.746	53.283	73.364
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	120	(413)	(498)	(746)	(887)
Saldo della gestione finanziaria	(11.602)	(11.229)	(46.328)	(47.570)	(43.335)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	7.751	8.897	920	4.967	29.142
Imposte sul reddito del periodo	1.377	700	(3.244)	(6.185)	(876)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	6.374	8.197	4.164	11.152	30.018
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	(180)	40	834	136	39

Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	6.194	8.237	4.998	11.288	30.057
- utile base per azione	n.a.	n.a.	0,015	0,036	0,101
- utile diluito per azione	n.a.	n.a.	0,015	0,062	0,112

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 City".

Con riferimento all'esercizio 2013, tale accantonamento è stato pari a Euro 1.156 migliaia (pari al 100% dei relativi ricavi maturati sino al 29 luglio 2013 nei confronti della società Magazzini Darsena S.p.A., fallita in pari data), in diminuzione rispetto all'accantonamento effettuato con riferimento all'esercizio 2012, pari a Euro 1.857 migliaia (corrispondente al 95% dei relativi ricavi).

Inoltre, al fine di consentire un confronto omogeneo con i corrispondenti dati relativi 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.

Nella seguente tabella, sono rappresentati i principali dati patrimoniali consolidati del Gruppo IGD al 31 marzo 2014 e al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011.

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	31/03/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
<i>(in migliaia di Euro)</i>				
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)	1.843.964	1.880.361	1.890.154	1.897.999
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)	108.478	101.027	104.475	112.773
TOTALE ATTIVITÀ (A + B)	1.952.442	1.981.388	1.994.629	2.010.772
PATRIMONIO NETTO:				
Totale patrimonio netto di gruppo	767.882	752.850	741.890	755.241
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	11.022	10.842	11.676	11.812
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	778.904	763.692	753.566	767.053
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (D)	938.160	919.609	697.004	981.076
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (E)	235.378	298.087	544.059	262.643
TOTALE PASSIVITÀ (F=D + E)	1.173.538	1.217.696	1.241.063	1.243.719
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (C + F)	1.952.442	1.981.388	1.994.629	2.010.772

Nella seguente tabella, sono rappresentati i principali dati del rendiconto finanziario consolidato del Gruppo IGD per i trimestri chiusi al 31 marzo 2014 e 2013, nonché per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO - dati di sintesi	31 marzo 2014	31 marzo 2013	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
<i>(in migliaia di Euro)</i>					

FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO	16.417	10.058	44.083	34.841	61.320
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO	36.727	(2.233)	(25.814)	(13.883)	(127.520)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO	(45.809)	(10.406)	(17.343)	(27.803)	48.382
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	10	6	(25)	(43)	(13)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	7.345	(2.575)	901	(6.888)	(17.831)

Nella tabella di seguito riportata è rappresentato l'Indebitamento Finanziario netto al 31 marzo 2014 e al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011.

Indebitamento finanziario netto				
	31/03/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(15.791)	(8.446)	(7.545)	(14.433)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(354)	(353)	(734)	(1.426)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(20)	(20)	(41)	(278)
LIQUIDITÀ	(16.165)	(8.819)	(8.320)	(16.137)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	11.976	13.856	21.783	50.469
Passività finanziarie correnti	132.295	176.633	160.038	146.841
Quota corrente mutui	59.354	82.281	116.836	35.398
Passività per <i>leasing</i> finanziari quota corrente	286	284	275	2.142
Prestito obbligazionario quota corrente	5.645	4.096	224.685	66
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	209.556	277.150	523.617	234.916
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	193.391	268.331	515.297	218.778
Attività finanziarie non correnti	(916)	(850)	(25)	(41)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	1.688	1.875	8.081	25.170
Passività per <i>leasing</i> finanziari quota non corrente	5.087	5.160	5.444	5.719
Passività finanziarie non correnti	665.982	653.368	545.834	610.304
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000	15.000	15.000
Prestito obbligazionario	142.198	142.003	0	219.466
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	829.039	816.556	574.334	875.618
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	1.022.430	1.084.887	1.089.631	1.094.397
Indebitamento finanziario netto ESMA/2013/319*	1.023.346	1.085.737	1.089.656	1.094.438

* 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 all'esercizio 2011.

3.2 Indicatori alternativi di performance

Le seguenti tabelle riportano alcuni indicatori alternativi di *performance* del Gruppo al 31 marzo 2014 e 2013, nonché al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011. 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:

EBITDA totale	31/03/2014	31/03/2013	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
<i>(in migliaia di Euro)</i>					
RISULTATO OPERATIVO	19.233	20.539	47.746	53.283	73.364
Amm.ti materiali e immateriali	341	327	1.323	1.326	1.109
Accantonamento/(utilizzi) per rischi ed oneri diversi	31	31	125	374	(238)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	0	(1.015)	1.211	(28)
Variazioni di <i>fair value</i>	453	275	34.502	29.383	14.150
Costi per commissioni bancarie	73	44	222	155	152
EBITDA TOTALE	20.131	21.216	82.903	85.732	88.509

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).

	Primo trimestre 2014	Primo trimestre 2013	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Esercizio 2011
EBITDA gestione caratteristica	20.140	21.310	82.793	85.781	88.119
EBITDA margin gestione caratteristica	67,84%	70,05%	68,57%	69,59%	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.

Al fine di monitorare puntualmente la gestione caratteristica, a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, la Società ha provveduto a scorporare dal calcolo dell'FFO la gestione del Progetto “Porta a Mare”. Pertanto, per favorire l'analisi comparativa si è proceduto alla rideterminazione del dato relativo agli esercizi 2012 e 2011 e al 31 marzo 2013.

	Primo trimestre 2014	Primo trimestre 2013	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Esercizio 2011
FFO gestione caratteristica	8.723	9.800	35.464	37.266	43.810

L'andamento dell'FFO è diretta conseguenza dei risultati conseguiti dal Gruppo; nell'esercizio 2013, l'FFO ha registrato una flessione, pari al 4,84%, rispetto all'esercizio precedente.

Alla data del 31 marzo 2014, l'FFO ha registrato una flessione pari all'11% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Il NAV per azione, riportato nei bilanci di IGD per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011, 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 2013	Esercizio 2012	Esercizio 2011
Market value Immobili di Proprietà, terreni e iniziative di sviluppo dirette, immobili <i>per trading</i>	a	1.891,28	1.906,56	1.924,65
Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili <i>per trading</i>	b	1.890,86	1.905,78	1.916,79
Plusvalenza potenziale	c=a-b	0,42	0,78	7,86
Patrimonio netto (inclusi terzi)		763,69	753,57	767,05
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	22,25	22,25
Patrimonio netto rettificato	h	785,94	775,82	789,31
Prezzo corrente azione IGD	30/12/	0,87	0,82	0,74
Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie	d	(12,59)	(13,14)	(14,02)
Totale plusvalore/(minusvalore)	e=c+d	(12,17)	(12,36)	(6,16)
NAV	f=e+h	773,78	763,45	783,15
Numero azioni	g	348,00	330,03	309,25
NAV per azione	f/g	2,22	2,31	2,53
<i>Tax rate su plus/minus da immobili</i>		27,6%	27,6%	27,6%
Totale Plusvalore/(minusvalore) netto	i	(12,29)	(12,58)	(8,33)
NNAV	l=h+i	773,66	763,24	780,98
NNAV per azione	m=l/g	2,22	2,31	2,53

L'andamento del NNAV per azione ha risentito, da un lato, del *trend*, nel triennio, del patrimonio netto complessivo e della plusvalenza potenziale degli investimenti immobiliari e, dall'altro, della 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 2012, approvato dall'Assemblea Straordinaria del 18 aprile 2013) effettuata nel corso dell'esercizio 2013 ha determinato un effetto diluitivo conseguente all'emissione di n. 17.976.432 nuove azioni ordinarie. Tale effetto si aggiunge alla diluizione registrata nell'esercizio 2012 in conseguenza dell'emissione di n. 20.776.022 azioni ordinarie nell'ambito dell'analogo operazione di aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione riservato ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011.

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 2014, i rapporti con parti correlate hanno generato ricavi per Euro 9,78 milioni (pari al 31,50% dei ricavi del Gruppo), costi per Euro 0,84 milioni (pari all'8,49% dei costi del Gruppo) e oneri finanziari per Euro 0,26 milioni (pari al 2,20% degli oneri finanziari del Gruppo). Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, i rapporti con parti correlate hanno generato ricavi per Euro 38,62 milioni (pari al 30,41% dei ricavi del Gruppo), proventi finanziari per Euro 0,001 milioni (pari allo 0,31% dei proventi finanziari del Gruppo), costi per Euro 3,35 milioni (pari al 7,79% dei costi del Gruppo), e oneri finanziari per Euro 1,43 milioni (pari al 3,07% 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 2014 e al 31 dicembre 2013, 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 9,41 milioni e a circa Euro 37,13 milioni); (ii) diritti di usufrutto di immobili con destinazione a uso Galleria di proprietà di Coop Adriatica (il cui costo, al 31 marzo 2014 e al 31 dicembre 2013, era pari rispettivamente a complessivi circa Euro 0,46 milioni e circa Euro 1,82 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 aggiunta a quanto precede, si segnala che 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

FATTORI DI RISCHIO

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.

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

<i>(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	Immobilità Incrementi	Immobilità Decrementi
Coop Adriatica	48	0	2.262	9.322	28.856	1.869	24	0
Totale bilancio	92.208	1.223	19.636	20.475	1.094.556	31.307		
Totale incremento/ decremento del periodo							25.866	57
Incidenza % Coop Adriatica	0,05%	0,00%	11,52%	45,53%	2,64%	5,97%	0,09%	0,00%
Incidenza % complessiva parti correlate	0,96%	98,39%	12,67%	63,06%	2,64%	5,97%	0,28%	0,00%
<i>(in migliaia di Euro)</i>	Ricavi da locazioni, affitti e concessione di spazi commerciali		Altri proventi	Proventi finanziari	Costi	Oneri finanziari		
Coop Adriatica	23.165		70	0	2.105	1.363		
Totale bilancio	126.995		126.995	338	42.985	46.667		
Incidenza % Coop Adriatica	18,24%		0,06%	0,00%	4,90%	2,92%		
Incidenza % complessiva parti correlate	30,41%		30,41%	0,31%	7,79%	3,07%		

(*) 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 2014, l'incidenza delle operazioni effettuate con Coop Adriatica sulla situazione patrimoniale finanziaria ed economica del Gruppo è di seguito esposta:

<i>(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	Immobilità Incrementi	Immobilità Decrementi
Coop Adriatica	19	0	1.671	9.322	26.976	1.408	4	0
Totale bilancio	850	1.270	22.573	20.540	1.039.511	32.335		
Totale incremento/ decremento del periodo							10.041	46.703
Incidenza % Coop Adriatica	2,20%	0,00%	7,40%	45,39%	2,60%	4,36%	0,04%	0,00%
Incidenza % complessiva parti correlate	0,92%	98,46%	11,75%	62,88%	2,60%	4,36%	7,27%	0,01%
<i>(in migliaia di Euro)</i>	Ricavi da locazioni, affitti e concessione di spazi commerciali		Altri proventi	Proventi finanziari	Costi	Oneri finanziari		

FATTORI DI RISCHIO

Coop Adriatica	5.817	13	0	541	249
Totale bilancio	31.031	31.031	20	9.885	11.622
Incidenza % Coop Adriatica	18,75%	0,04%	0,00%	5,47%	2,14%
Incidenza % complessiva parti correlate	31,50%	31,50%	7,10%	8,49%	2,20%

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 2013, incorporato mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito 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) 18 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 complesso immobiliare denominato "Progetto Porta a Mare"; (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 2014, circa il 30,32% dei ricavi consolidati del Gruppo derivava da contratti di locazione, affitto d'azienda e concessione di spazi commerciali con parti correlate (al 31 dicembre 2013, tale percentuale era pari a circa il 29,24%). In particolare, (i) circa il 18,95% dei ricavi del Gruppo (circa il 18,44% al 31 dicembre 2013) derivava da contratti di locazione di Ipermercati o Negozi con Coop Adriatica e con le società dalla stessa controllate Robintur S.p.A. e Viaggia con noi S.r.l. e (ii) circa il 6,50% da contratti di locazione e affitto d'azienda relativi a Ipermercati con Unicoop Tirreno e società controllate dalla stessa (al 31 dicembre 2013, tale percentuale era pari a circa il 6,36%). 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 2013 il “*Gross Initial Yield*” ponderato è pari al 6,65%. 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 43,568% 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 31 dicembre 2014.

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/2013/319, l'Emittente ritiene che alla Data del Documento di Registrazione il Gruppo non disponga di capitale circolante sufficiente a coprire interamente il fabbisogno finanziario netto del Gruppo per i 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione.

Alla data del 31 marzo 2014, è stimato un *deficit* di capitale circolante del Gruppo (intendendosi per tale la differenza tra attivo corrente e passivo corrente) pari a Euro 126,90 milioni, in riduzione rispetto ai circa Euro 197,06 milioni al 31 dicembre 2013, di cui parte era riferibile al debito verso banche per linee di credito a revoca a breve termine. Tale riduzione è dovuta principalmente: (i) alla vendita, in data 26 febbraio 2014, delle porzioni immobiliari afferenti la Galleria del Centro Commerciale “Fonti del Corallo” di Livorno per un controvalore pari a Euro 47 milioni; (ii) alla vendita, in data 28 febbraio 2014, di tutte le n. 10.976.592 azioni proprie detenute, corrispondenti al 3,154% del capitale sociale, per un importo pari a Euro 12,07 milioni.

In data 10 aprile 2014, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato l'emissione di obbligazioni *senior* non garantite, per un importo complessivo pari ad Euro 150.000.000, con scadenza nel gennaio 2019 e con una cedola fissa del 3,875% su base annua. Tali obbligazioni sono state collocate nell'ambito di un *private placement* rivolto esclusivamente a investitori qualificati in Italia e all'estero. L'emissione e il regolamento delle obbligazioni sono avvenuti in data 7 maggio 2014.

Pertanto, a seguito dell'incasso del ricavato netto della predetta emissione obbligazionaria, pari a circa Euro 148,39 milioni, alla Data del Documento di Registrazione, il capitale circolante del Gruppo risulta positivo per un importo pari a circa Euro 21,49 milioni.

Salvo quanto sopra indicato, dopo il 31 marzo 2014 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 di Gruppo pari a circa Euro 41,90 milioni. Al netto del capitale circolante del Gruppo, la Società stima che l'importo del predetto fabbisogno finanziario relativo al periodo di 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione ammonti a circa Euro 20,41 milioni.

Tale fabbisogno non subirà variazioni per effetto del programmato rimborso anticipato del finanziamento concesso in data 30 novembre 2007 da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. in relazione al centro commerciale “Darsena City”, previsto per il 15 maggio 2014 per un importo pari a Euro 16,7 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, sono stimati in circa Euro 17,7 milioni e per la restante parte e/o qualora l'Aumento di Capitale non fosse interamente sottoscritto mediante (i) il ricorso all'utilizzo delle linee di credito a revoca, a breve termine, già accordate alla Società per complessivi Euro 273,5 milioni di cui al 31 marzo 2014 sono disponibili Euro 132,53 milioni; ovvero (ii) poiché il Gruppo dispone di immobili liberi da gravami per circa complessivi Euro 349,35 milioni (di cui il 50,36%

relativi al Patrimonio Immobiliare italiano e il 49,64% relativi al Patrimonio Immobiliare rumeno), la stipula di operazioni finanziarie garantite che, alla Data del Documento di Registrazione, non hanno ancora costituito oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Si segnala infine che, ove necessario per ridurre il fabbisogno finanziario corrente, la Società potrebbe ulteriormente intervenire attraverso 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 10,87 milioni (*Cfr.* Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.2.3 del Documento di Registrazione).

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 a copertura del fabbisogno finanziario netto del Gruppo per i successivi 12 mesi alla Data del Documento di Registrazione, la Società potrebbe non disporre di flussi finanziari sufficienti per le esigenze immediate connesse allo svolgimento della propria attività, che potrebbe pertanto risultrne 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 2014 e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2013, disponibili sul sito *internet* dell'Emittente 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 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.

In particolare, con riferimento agli Ipermercati e alle Gallerie del Gruppo in Italia, al 31 marzo 2014 si registrava un livello di *occupancy* pari, rispettivamente, al 100% e al 95,87%. In Romania, il livello di *occupancy* nelle Gallerie del Gruppo al 31 marzo 2014 era pari all'84,33%.

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 2013, 2012 e 2011 e per il primo trimestre 2014.

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO				
<i>(in migliaia di Euro)</i>	31/03/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Liquidità	(16.165)	(8.819)	(8.320)	(16.137)
Indebitamento finanziario corrente	209.556	277.150	523.617	234.916

FATTORI DI RISCHIO

Indebitamento finanziario corrente netto	193.391	268.331	515.297	218.778
Indebitamento finanziario non corrente netto	829.039	816.556	574.334	875.618
Indebitamento finanziario netto	1.022.430	1.084.887	1.089.631	1.094.397
Indebitamento finanziario netto ESMA/2013/319*	1.023.346	1.085.737	1.089.656	1.094.438

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

Alla data del 31 dicembre 2013, l'Indebitamento Finanziario Netto era pari a Euro 1.084.887 migliaia, a fronte di un valore contabile del Patrimonio Immobiliare, compresi gli immobili del Progetto "Porta a Mare" e i terreni, complessivamente pari a Euro 1.890.860 migliaia (il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare al 31 dicembre 2013 era pari a Euro 1.891.283 migliaia). In particolare, nel corso dell'esercizio 2013, il Gruppo IGD ha reperito risorse finanziarie a medio e lungo termine presso istituti di credito e altri finanziatori per un ammontare complessivo di circa Euro 280 milioni, pari a circa il 26% dell'Indebitamento Finanziario Netto.

Al 31 marzo 2014 le principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2013 sono connesse: (i) alla vendita delle porzioni immobiliari afferenti la Galleria del Centro Commerciale "Fonti del Corallo" di Livorno per un controvalore pari ad Euro 47 milioni; (ii) alla vendita di tutte le n. 10.976.592 azioni proprie detenute, corrispondenti al 3,154% del capitale sociale, per un importo pari a Euro 12,07 milioni; (iii) alla sottoscrizione dell'atto aggiuntivo al contratto di mutuo con Cassa di Risparmio del Veneto (in scadenza il 1 maggio 2014) che ha variato la scadenza al 1 novembre 2024, al tasso Euribor 6 mesi oltre ad uno *spread* pari al 3,60%. L'importo relativo a tale finanziamento è stato classificato tra le passività finanziarie non correnti al 31 marzo 2014.

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

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 e/o cessioni in garanzia dei canoni di locazione generati dall'immobile finanziato su conti correnti intrattenuti presso le relative banche finanziatrici, (iv) clausole di *negative pledge*.

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.

Il contratto di finanziamento stipulato con BNP Paribas, Succursale Italia in data 26 novembre 2013 prevede (i) l'obbligo, per IGD Property SIINQ S.p.A. ("IGD Property SIINQ"), di non procedere alla distribuzione di utili, riserve o pagamento dividendi ove siano in corso determinate violazioni di *covenant* finanziari e (ii) ipotesi di risoluzione e recesso legate al *delisting* o alla perdita dello *status* di SIINQ (e/o SIINQ per IGD Property SIINQ).

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.

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 2011, 2012 e 2013 e al 31 marzo 2014 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. Inoltre, l'ipotesi di decadenza dallo *status* di SIIQ costituisce un evento di recesso ai sensi del contratto di finanziamento stipulato in data 26 novembre 2013 con BNP Paribas, Succursale Italia.

(Cfr. Capitolo V, Paragrafo 5.1.5 e Capitolo X del Documento di Registrazione nonché il Bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2013, incorporato mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito www.gruppoigd.it).

1.6 Rischi connessi al tasso di interesse

Al 31 marzo 2014, circa il 73% dell'indebitamento del Gruppo era espresso a tassi variabili, per circa complessivi Euro 755,59 milioni (dei quali circa Euro 555,81 milioni relativi all'indebitamento a medio-lungo termine e circa Euro 199,78 milioni relativi all'indebitamento a breve termine).

Al 31 dicembre 2013, circa l'86% dell'indebitamento del Gruppo era espresso a tassi variabili, per circa complessivi Euro 943,68 milioni (dei quali circa Euro 673,53 milioni relativi all'indebitamento a medio-lungo termine e circa Euro 270,15 milioni 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 2014, la percentuale dei finanziamenti a medio-lungo termine a tasso variabile coperta dai predetti *Interest Rate Swap* era pari al 75,52%. Nel corso del primo trimestre 2014, il costo sostenuto dal Gruppo IGD per minimizzare l'oscillazione dei tassi di interesse è stato pari a circa Euro 3,25 milioni. Alla data del 31 dicembre 2013, la percentuale dei finanziamenti a

medio-lungo termine a tasso variabile coperta dai predetti *Interest Rate Swap* era pari al 75,32%. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, il costo sostenuto dal Gruppo IGD per minimizzare l'oscillazione dei tassi di interesse è stato pari a circa Euro 14,0 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 2013, incorporato mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito www.gruppoigd.it).

1.7 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 2014, a fronte di circa Euro 16,3 milioni di crediti commerciali, circa il 9% risulta scaduto da 30 giorni, circa il 5% risulta scaduto da 31 a 60 giorni, circa il 38% risulta scaduto da 61 giorni a 1 anno. I crediti scaduti da oltre 1 anno sono pari a circa l'1% mentre risultano non scaduti crediti commerciali per un importo pari a circa il 17%. La parte residua è relativa a crediti in procedure concorsuali/fallimenti, che al netto dei crediti relativi alla società Magazzini Darsena S.p.A. (i cui crediti risultano svalutati complessivamente per circa il 94% e precisamente (i) Euro 1.156 migliaia nel 2013, pari al 100% dei crediti maturati sino al 29 luglio 2013, (ii) Euro 1.857 migliaia nel 2012, pari al 95% dei crediti maturati nel corso del 2012 e (iii) Euro 1.741 migliaia nel 2011, pari a circa il 90% dei crediti maturati nel corso del 2011), risultano svalutati per circa il 79%, ed in contenzioso, che risultano svalutati per circa il 51%.

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

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 2013, circa il 92,09% dei ricavi consolidati del Gruppo è stato realizzato in Italia, mentre circa il 7,91% è stato realizzato in Romania (rispettivamente pari al 90,86% e al 9,14% al 31 dicembre 2012). Alla data del 31 marzo 2014 circa il 93,35% dei ricavi consolidati del Gruppo è stato realizzato in Italia, mentre circa il 6,65% è stato realizzato in Romania.

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 2011, 2012 e 2013 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. In particolare, i ricavi da locazione rappresentano il 91% dei ricavi del Gruppo al 31 dicembre 2013. Rispetto al totale dei ricavi da locazione del Gruppo, il 92% è riferibile a immobili di proprietà del Gruppo mentre l'8% è riferibile a immobili di proprietà di terzi.

Al 31 dicembre 2013, il 38,8% 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 particolare, alla Data del Documento di Registrazione, il controvalore complessivo dei contratti di locazione con scadenza prevista nel corso dell'anno 2014 in Italia e in Romania è pari a Euro 11,42 milioni, pari a circa il 10% del totale dei ricavi di locazione del Gruppo. 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 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 2013, incorporato mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito www.gruppoigd.it).

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 2013, in data 15 aprile 2014, l’Assemblea ordinaria degli azionisti di IGD ha deliberato di distribuire a titolo di dividendo un importo complessivo pari a Euro 22.620.112. Tale ammontare è costituito (i) per circa Euro 13.118.467, 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 3.777.180, 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 5.724.465, da somme rivenienti dalle riserve di utili portati a nuovo derivanti della gestione esente.

Al 31 dicembre 2013 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 2013, 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 2014, 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 39,6% 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 20,64% (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 2013, era pari rispettivamente a circa il 38,8% e a circa il 20,27%, 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%).

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 particolare, al 31 dicembre 2013 la percentuale di leva finanziaria era pari a circa il 68% a livello individuale e a circa il 57% a livello di Gruppo.

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 2014-2016

In data 19 dicembre 2013, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato il Piano Industriale 2014–2016 del Gruppo.

Tale Piano comprende obiettivi operativi, economici e finanziari al 2016 formulati ipotizzando uno scenario macroeconomico di crescita moderata e includendo azioni manageriali ben definite.

Il Piano Industriale 2014-2016 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 degli Amministratori dell'Emittente. Fra le principali ipotesi alla base del piano industriale sono incluse ipotesi relative allo scenario macroeconomico, sui quali gli Amministratori dell'Emittente non possono influire, e assunzioni ipotetiche relative agli effetti di azioni specifiche o concernenti eventi futuri sui quali gli Amministratori dell'Emittente possono 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 2014-2016.

(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 2012 e 2013, la valutazione del Patrimonio Immobiliare italiano è stata suddivisa tra CB Richard Ellis ("CBRE") e Reag, primarie società del settore che offrono attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, in veste di esperti indipendenti. Con riferimento alla Romania, il Patrimonio Immobiliare al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011 è stato interamente periziato da CBRE.

Con riferimento ai prossimi esercizi l'Emittente intende procedere alla nomina di un ulteriore esperto indipendente per la valutazione del Patrimonio Immobiliare in Italia e alla rotazione di parte del portafoglio in valutazione tra CBRE e Reag. La valutazione del Patrimonio Immobiliare in Romania sarà altresì suddivisa tra due esperti indipendenti.

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 2013, la svalutazione del Patrimonio Immobiliare è stata pari a circa Euro 33,5 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 2013, 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 2013, incorporato mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito 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, è previsto che la prossima udienza si tenga il 12 giugno 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 i procedimenti risultano conclusi rispettivamente per prescrizione del reato dichiarata in data 5 dicembre 2013 e per assoluzione del consigliere dichiarata in data 20 dicembre 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 5 giugno 2014. 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 l'udienza è stata fissata per il 2 luglio 2014 (in tale data il reato sarà già prescritto). (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 2013, gli accantonamenti effettuati nell'esercizio per contenziosi in essere sono stati pari a circa Euro 125 migliaia e sono connessi alla stima di probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU, e, complessivamente, i relativi Fondi ammontano complessivamente a circa Euro 1.064 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 RELATIVI 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, nonché in una riduzione dei canoni di affitto.

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 2013 si registra un forte incremento delle transazioni con particolare riferimento al segmento "*retail*".

FATTORI DI RISCHIO

Il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare al 31 dicembre 2013 è pari a Euro 1.891,28 milioni, in decremento rispetto agli Euro 1.906,56 milioni registrati al 31 dicembre 2012 (al 31 dicembre 2011 era pari ad Euro 1.924,65 milioni).

Nella seguente tabella è indicato il valore di mercato alla data del 31 dicembre 2013 e del 31 dicembre 2012 e la relativa variazione, ripartiti per destinazione e per area geografica.

Categoria	Valore di mercato al 31/12/2013	Valore di mercato al 31/12/2012	Delta 2013-2012	delta %
<i>(milioni di Euro)</i>				
Patrimonio immobiliare Gruppo IGD				
Ipermercati e Supermercati	544,39	538,42	5,97	1,11%
Gallerie commerciali Italia	971,53	1.003,78	-32,255	-3,21%
City Center	27,80	27,7	0,1	0,36%
Altro	6,58	6,76	-0,182	-2,69%
Totale Italia	1.550,29	1.576,65	-26,357	-1,67%
Gallerie Commerciali Romania	170,00	173,6	-3,6	-2,07%
Altro Romania	3,40	4,3	-0,9	-20,93%
Totale Romania	173,40	177,9	-4,5	-2,53%
Totale Gruppo IGD	1.723,69	1.754,55	-30,857	-1,76%
Categoria	Valore di mercato al 31/12/2013	Valore di mercato al 31/12/2012	Delta 2013-2012	delta %
Iniziative di sviluppo dirette				
Progetti in avanzate fase di costruzione	14,40			
Terreni e costi accessori	39,19	42,91		
Totale Iniziative di sviluppo dirette	53,59	42,91	10,68	24,89%
Categoria	Valore di mercato al 31/12/2013	Valore di mercato al 31/12/2012	Delta 2013-2012	delta %
Immobile Progetto "Porta a Mare" *	114,00	109,10	4,9	4,49%
Totale complessivo Market Value	1.891,28	1.906,56	-15,277	-0,80%
*Comprende il comparto commerciale in fase di sviluppo.				

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 2012 è stato pari al 42% 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.

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 e Capitolo VIII, Paragrafo 8.2, 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 protrasse 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 e nel Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) presso la CCIAA di Ravenna al numero 88573.

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 "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 circa il 37% della superficie dell'intero Centro Commerciale "Millenium Center"

di Rovereto – corrispondente a circa 36 negozi (di cui 3 medie superfici), 3 magazzini e ulteriori spazi comuni all'intero complesso immobiliare quali parcheggi, spazi tecnici, rampe e connettivi verticali e orizzontali – 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. Tale cessione ha consentito l’ingresso di un partner industriale nel progetto di sviluppo immobiliare “Porta a Mare” e il conseguente frazionamento del rischio collegato all’investimento;
- 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. per circa Euro 15 milioni;
- nel 2013 è stata costituita la società RGD Ferrara 2013 S.r.l. (compartecipata al 50% dall’Emittente e da Beni Stabili) (“**RGD Ferrara**”) per la gestione del ramo d’azienda del Centro Commerciale “Darsena City” di Ferrara;
- nel 2014, IGD ha ceduto a un fondo immobiliare riservato gestito da BNP Paribas REIM SGR la porzione immobiliare destinata a Galleria del Centro Commerciale “Fonti del Corallo” di Livorno, per Euro 47 milioni, mantenendo la titolarità del ramo d’azienda e la gestione della Galleria e dei rapporti con i conduttori, attraverso un contratto di locazione di durata pari a 24 anni con possibilità di recesso in capo a IGD al dodicesimo anno. Il contratto di locazione prevede inoltre che IGD corrisponda un canone annuo pari a Euro 3.325 migliaia, con aggiornamento ISTAT a partire dal settimo anno di locazione, nella misura del 100%, su base annuale;
- nel 2014 IGD ha acquistato da Porta Medicea S.r.l. il complesso immobiliare a destinazione commerciale e terziario, oltre alle relative pertinenze, del sub ambito Mazzini, per un circa Euro 26,5 milioni, interamente versati alla Data del Documento di Registrazione.

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 degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011.

	Primo trimestre 2014	2013	2012	2011
<i>(milioni di Euro)</i>				
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	0,46	6,99	3,33	104,98
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	9,61	18,05	10,03	18,91
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	0,02	0,04	0,04
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	0,01	0,79	0,40	3,99
TOTALE INVESTIMENTI IN IMMOBILIZZAZIONI	10,08	25,86	13,80	127,91
Rimanenze Progetto Porta a Mare	0,43	5,74	6,89	6,86
TOTALE INVESTIMENTI	10,51	31,60	20,69	134,77

Nel corso del primo trimestre 2014 l'ammontare complessivo degli investimenti effettuati in Italia è stato pari a circa Euro 9,38 milioni e sono relativi principalmente ai progetti di sviluppo, per un importo pari a circa Euro 5,95 milioni, relativi all'ampliamento della galleria del Centro Commerciale "Centro d'Abruzzo"; all'avanzamento delle opere di realizzazione del sub ambito Mazzini (residenziale e commerciale) e delle opere relative ai diaframmi del sub ambito Officine; alla prosecuzione dei lavori di edificazione del fabbricato del *retail park* di Chioggia.

Sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari a circa Euro 3,43 milioni, relativi alla revisione dei *lay out* del centro commerciale La Torre (Palermo) e sono iniziati i lavori di *fit out* della pre-esistente galleria del Centro d'Abruzzo. Sono stati inoltre avviati i lavori di riduzione dell'ipermercato e ristrutturazione della galleria del centro commerciale "Le Porte di Napoli" e i lavori di ammodernamento che interesseranno il centro commerciale di Lugo.

Gli investimenti per manutenzioni straordinarie effettuati in Romania al 31 marzo 2014 ammontano a circa Euro 1,13 milioni.

Nel corso dell'esercizio 2013, il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo di nuovi immobili, di ampliamento e di *restyling* di centri commerciali esistenti, oltre ad interventi

specifici e mirati al fine di ridurre i consumi energetici. L'ammontare complessivo degli investimenti effettuati è stato pari a circa Euro 31,6 milioni, di cui Euro 26,92 milioni effettuati in Italia.

Gli investimenti principali hanno riguardato il completamento dei lavori di *restyling* e la prosecuzione dei lavori di ampliamento della galleria del Centro Commerciale "Centro d'Abruzzo"; la conclusione del primo lotto delle opere di urbanizzazione e l'avvio dei lavori di edificazione del fabbricato del *retail park* di Chioggia; la prosecuzione delle opere di realizzazione del sub ambito Mazzini (residenziale e commerciale) e l'inizio delle opere relative ai diaframmi del sub ambito Officine, prodromiche alla realizzazione dei parcheggi del Progetto "Porta a Mare".

Inoltre, nel corso dell'esercizio 2013, sono stati avviati i lavori relativi alla revisione dei *lay out* del Centro Commerciale "Tiburtino" (Guidonia), della galleria di Mondovì e del Centro Commerciale "La Torre" (Palermo), realizzati attraverso una ricomposizione del *mix* tra medie superfici e negozi di vicinato, nonché avviata la prima parte dei lavori di *restyling*, all'interno del Centro Commerciale "Centrosarca".

Gli investimenti effettuati in Romania al 31 dicembre 2013 ammontano a circa Euro 4,68 milioni dei quali Euro 2,53 risultano ancora non ultimati. Gli investimenti sono relativi alla realizzazione del ponte pedonale di collegamento tra le due gallerie del "Grand Center Ploiesti", oltre che interventi di rifacimento di facciate e *lay out* interni.

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" e sono stati altresì avviati i lavori relativi alla Galleria del Centro Commerciale "Centro d'Abruzzo", in provincia di Chieti. 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.

Nel triennio 2011-2013 il Gruppo non ha effettuato investimenti significativi in immobilizzazioni finanziarie.

Successivamente al 31 dicembre 2013, 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 2014, si riferiscono prevalentemente al progetto di ampliamento del Centro Commerciale "Centro d'Abruzzo" – inaugurato in data 10 aprile 2014 – per Euro 0,65 milioni e al progetto di Chioggia, sul quale verrà realizzato un *Retail Park*, per circa Euro 13,90 milioni. Sono inoltre previste manutenzioni straordinarie sul portafoglio immobiliare Italia, per un importo pari a circa Euro 26,30 milioni, che comprendono, *inter alia*, il proseguimento dei lavori relativi alla revisione dei *lay out* del Centro Commerciale "Tiburtino" (Guidonia), della galleria di Mondovì e del Centro Commerciale "La Torre" (Palermo), realizzati attraverso una ricomposizione del *mix* tra medie superfici e negozi di vicinato, nonché parte dei lavori di *restyling*, all'interno del Centro Commerciale "Centrosarca". Sono inoltre previste manutenzioni straordinarie sul portafoglio immobiliare romeno, per un importo pari a circa Euro 3,02 milioni. Alla Data del Documento di Registrazione, non è prevista ulteriore *pipeline* in costruzione in Romania.

A questi investimenti si aggiunge il progetto di trasformazione del fronte-mare di Livorno, per complessivi Euro 0,23 milioni relativi al completamento del comparto Mazzini che è previsto si concluda nel 2014 e al completamento delle opere relative ai diaframmi del sub ambito Officine.

Gli investimenti sopra descritti, pari a circa Euro 44,10 milioni pur essendo stati deliberati dall'Emittente sono stati oggetto di contratti di appalto o impegni formali limitatamente a circa Euro 33,23 milioni in relazione ad Abruzzo, Chioggia e Porta a Mare (comparto Mazzini e opere relative ai diaframmi di "Officine Storiche") e ad una parte delle manutenzioni straordinarie in Italia e in Romania tra cui il *restyling* del Centro Commerciale Sarca per un importo pari a circa Euro 5 milioni, mentre gli appalti relativi ai restanti investimenti, pari a circa Euro 10,87 milioni, saranno finalizzati nel corso dell'esercizio, con possibilità di rimodulazione degli stessi.

In relazione al sub ambito "Officine Storiche", si precisa che il proseguimento dei lavori di costruzione del comparto, ulteriori rispetto al predetto completamento dei diaframmi, non è attualmente stato deliberato definitivamente anche in considerazione di possibili ottimizzazioni al progetto attualmente in corso.

Tali investimenti saranno finanziati dalla Società utilizzando il ricavato netto dell'emissione di obbligazioni *senior* non garantite pari a Euro 148,39 milioni, il cui regolamento è avvenuto in data 7 maggio 2014.

Per quanto attiene al progetto "Porta a Mare", limitatamente al completamento del comparto Mazzini, la società detiene la liquidità necessaria per fare fronte al completamento delle opere preventivate. Inoltre, in relazione al progetto Porta a Mare, la società Porta Medicea dispone di linee di credito a breve termine non dedicate al finanziamento di specifici progetti, per un importo complessivo pari a Euro 11.000.000 che alla Data del Documento di Registrazione non sono utilizzate.

5.2.3. Investimenti futuri

La Società, in linea con quanto presentato nel Piano 2014-2016, approvato in data 19 dicembre 2013 dal Consiglio di Amministrazione, prevede di realizzare investimenti nell'arco del Piano 2014-2016 per circa Euro 195 milioni (*cf.* Capitolo XIII, Paragrafo 13.1 del Documento di Registrazione).

In particolare, il Piano 2014-2016 per gli esercizi successivi al 2013 prevede investimenti pari a circa: (i) Euro 75 milioni per l'esercizio 2014, (ii) Euro 85 milioni per l'esercizio 2015 e (iii) Euro 35 milioni per l'esercizio 2016.

Lo scostamento tra gli investimenti di cui al precedente Paragrafo 5.2.2 per l'esercizio 2014 rispetto a quanto previsto nel Piano 2014-2016, è dovuto alla circostanza che determinati investimenti inclusi nel Piano 2014-2016 alla Data del Documento di Registrazione non hanno costituito oggetto di una delibera specifica da parte dei competenti organi sociali dell'Emittente, pur essendo in corso di finalizzazione.

Fatto salvo quanto già effettuato sino al 31 marzo 2014 e quanto previsto nel Paragrafo 5.2.2, alla Data del Documento di Registrazione, gli investimenti futuri oggetto di impegno definitivo dell'Emittente risultano essere la realizzazione del *Retail Park* di Chioggia, la cui apertura è prevista nel primo semestre 2015, il cui importo residuo è pari a circa Euro 6,21 milioni; la realizzazione delle opere di *restyling* del Centro Commerciale "Centro Sarca", il cui importo residuo è pari a circa Euro 3 milioni.

I predetti investimenti saranno finanziati dalla Società utilizzando il ricavato netto dell'emissione di obbligazioni *senior* non garantite per complessivi Euro 148,39 milioni, il cui regolamento è avvenuto in data 7 maggio 2014.

Con riferimento all'attività in Romania si precisa che la Società ha assunto un impegno definitivo per la realizzazione di un investimento in relazione alla ristrutturazione di un punto vendita per l'ingresso di un nuovo operatore nel centro commerciale "Diana" di Tulcea, per un importo pari a circa Euro 1,1 milioni da eseguirsi nel corso del 2015.

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 2014 e 2013, nonché agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011.

Settore di attività*	31/03/2014	%	31/03/2013	%	31/12/2013	%	31/12/2012	%	31/12/2011	%
(milioni di Euro)										
Gestione Immobiliare e Locativa	28.486	92%	29.191	96%	115.836	91%	118.140	96%	115.906	95%
Attività di Servizi	1.267	4%	1.250	4%	4.996	4%	5.136	4%	5.284	4%
Ricavi da trading	1278	4%	0	0%	6.163	5%		0%	1.726	1%
Totale	31.031	100%	30.440	100%	126.995	100%	123.276	100%	122.916	100%

*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 2014 e 2013 e agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011.

Settore di attività	Italia									
	31/03/2014	%	31/03/2013	%	2013	%	2012	%	2011	%
(migliaia di Euro)										
Gestione immobiliare e locativa	26.432	91%	26.521	96%	105.837	91%	107.038	96%	104.184	94%
Attività di servizi	1.259	4%	1.219	4%	4.948	4%	4.981	4%	5.094	5%
Ricavi da trading	1278	4%	0	0%	6.163	5%		0%	1.726	1%
Totale	28.969	100%	27.740	100%	116.948	100%	112.019	100%	111.004	100%
Settore di attività	Romania									
(migliaia di Euro)										
	31/03/2014	%	31/03/2013	%	2013	%	2012	%	2011	%
Gestione immobiliare e	2.054	100%	2.670	99%	9.999	100%	11.102	99%	11.722	98%

locativa										
Attività di servizi	8	0%	31	1%	48	0%	155	1%	190	2%
Ricavi da <i>trading</i>	0	0%	0	0%	0	0%		0%		0%
Totale	2.062	100%	2.701	100%	10.047	100%	11.257	100%	11.912	100%

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*, realizzati nell'esercizio 2013, sono inerenti alla vendita di 18 unità residenziali, 20 *box* e 3 posti auto, relativi al sub ambito Mazzini del Progetto "Porta a Mare" di Livorno, mentre i ricavi presenti nell'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, al 31 dicembre 2013, 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 complesso immobiliare denominato Progetto "Porta a Mare" 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.

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 2014 e 2013, nonché negli esercizi 2013, 2012 e 2011 suddivisi in base alle tipologie di immobili oggetto di locazione.

(migliaia di Euro)	31/03/2014	31/03/2013	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
<i>Ipermercati di proprietà</i>	8.811	8.701	34.895	34.152	31.403
<i>Ipermercati di proprietà di terzi</i>	29	29	116	114	111
<i>Supermercato di proprietà</i>	97	96	387	381	373
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	8.937	8.826	35.398	34.647	31.887
<i>Gallerie di proprietà, in usufrutto, uffici e city center</i>	16.555	17.700	69.320	72.634	73.217
<i>Gallerie di proprietà di terzi</i>	2.246	1.967	7.842	7.915	7.849
<i>Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee</i>	748	688	2.969	2.783	2.847
TOTALE GALLERIE	19.549	20.355	80.131	83.332	83.913
TOTALE GENERALE	28.486	29.181	115.529	117.979	115.800

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 2013, 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*), al 31 dicembre 2013. 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.

Immobile	Durata del contratto	Data prossima scadenza	G.L.A.
Ipermercati/Supermercati di proprietà			
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
Ipermercati/Supermercati di terzi			
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 in misura maggiore (100% per quanto riguarda il Centro Commerciale “Piave” e 80% per quanto riguarda il Centro Commerciale “Tiburtino”).

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”, “Fonti del Corallo”, “Le Maioliche”, “Coné”, “Casilino”, “La Torre”, “I Malatesta”, “Katanè”, “Tiburtino”, e per il Supermercato di Ravenna “Aquilaia”.

Locazione di Gallerie e Retail Park

Italia

L’attività di locazione di Gallerie e *Retail Park* al 31 dicembre 2013, ha ad oggetto, in Italia, 19 Gallerie e *Retail Park* di proprietà del Gruppo (inclusa una Galleria in proprietà 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 2013 alla luce degli interventi di riqualificazione e ottimizzazione dei *layout* commerciali effettuati nel corso dell’esercizio 2013.

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

(*) La proprietà della Galleria del Centro Commerciale "Fonti del Corallo" è stata ceduta in data 26 febbraio 2014 a un fondo immobiliare riservato gestito da BNP Paribas REIM SGR. La Società ha mantenuto la titolarità del ramo d'azienda e la gestione della Galleria e dei rapporti con i conduttori.

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 2014 (milioni di Euro)	Monte canoni in scadenza 2015 (milioni di Euro)	Monte canoni in scadenza 2016 (milioni di Euro)	Monte canoni in scadenza dopo 2016 (milioni di Euro)
11,83	8,33	9,93	37,36
Percentuale monte canoni in scadenza 2014	Percentuale monte canoni in scadenza 2015	Percentuale monte canoni in scadenza 2016	Percentuale monte canoni in scadenza dopo 2016
17,5%	12,4%	14,7%	55,4%

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 2013, il numero dei contratti di affitto d'azienda in Italia è pari all'82% sul totale dei contratti, corrispondenti all'85% 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 2013

alla luce degli interventi di riqualificazione e ottimizzazione dei *layout* commerciali effettuati nel corso dell'esercizio 2013.

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 2013, 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 11,3 milioni, al 31 dicembre 2013, di cui circa Euro 2,14 milioni 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 nel corso del 2013, (i) è stato ultimato il *restyling* della Galleria del Centro Commerciale "Centro d'Abruzzo", (ii) è stata avviata la prima parte dei lavori di *restyling* e miglioramento dell'impatto ambientale del Centro Commerciale "Centro Sarca" la cui conclusione è prevista nel 2015 e (iii) sono stati avviati i lavori relativi alla revisione dei *lay out* del Centro Commerciale "Tiburtino" (Guidonia), della galleria di Mondovì e del Centro Commerciale "La Torre" (Palermo), realizzati attraverso una ricomposizione del *mix* tra medie superfici e negozi di vicinato. Le attività di *fit out* che hanno interessato i suddetti centri commerciali, attraverso l'accorpamento e la rimodulazione dei punti vendita esistenti, hanno comportato la necessità di importanti lavori edili (interni ai punti vendita) ed impiantistici (nuove realizzazioni e sezionamento degli impianti esistenti).

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.

In Romania nel corso del 2013 è stata ultimata la realizzazione del ponte pedonale di collegamento tra le due gallerie del "Grand Center Ploiesti" e sono proseguiti gli 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.

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 2013, i ricavi da servizi risultavano composti prevalentemente da ricavi da *Facility Management* per un importo pari a Euro 4.748 migliaia che costituiscono il 95,03% del totale dei ricavi da servizi realizzati nel corso del 2013.

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.

Al 31 dicembre 2013, 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 complesso immobiliare denominato Progetto "Porta a Mare"; (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 al 31 dicembre 2013 sono ubicati in undici Regioni:

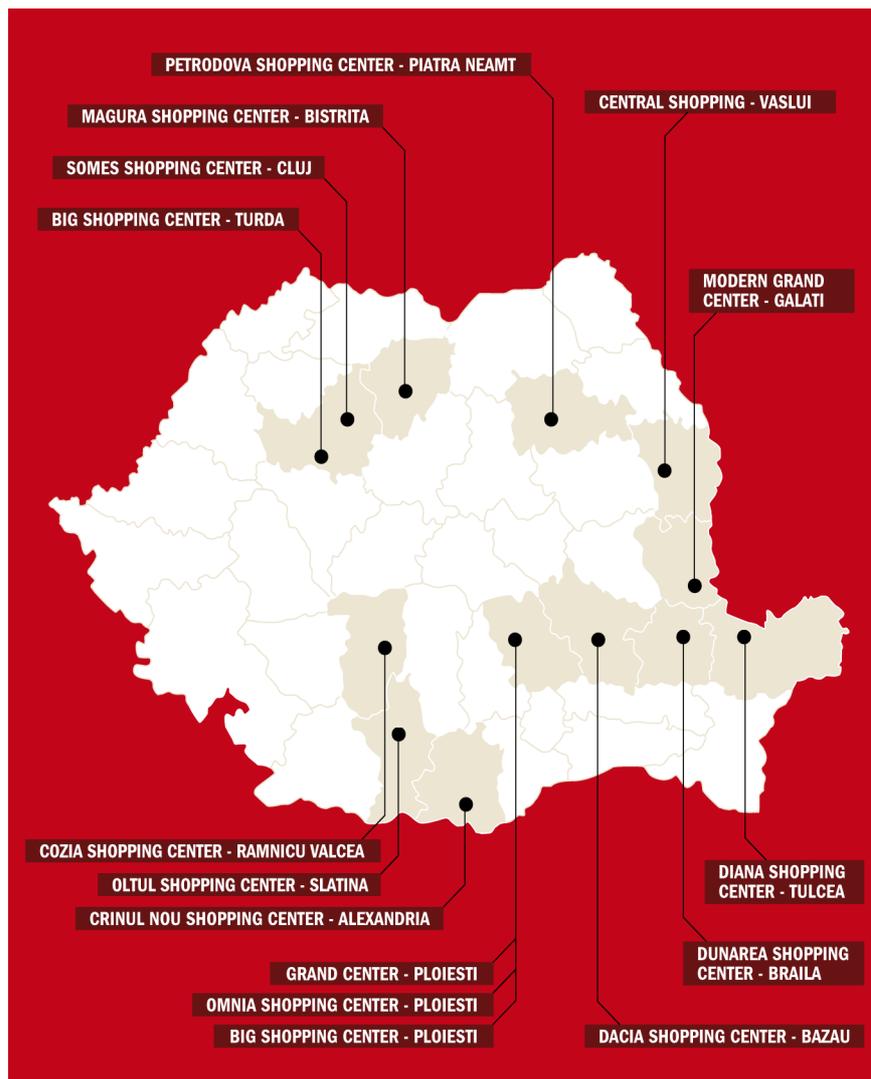
- (i) nel Nord Italia: Emilia Romagna (cinque Gallerie, otto Ipermercati e Supermercati, un immobile *City Center*, un terreno, cinque unità immobiliari di altro tipo); Piemonte (una Galleria e un *Retail Park*); Lombardia (due Gallerie), Trentino (1 Galleria) e Veneto (un terreno, un *Retail Park* e 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 complesso immobiliare denominato Progetto "Porta a Mare"); 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.



In data 26 febbraio 2014, IGD ha ceduto a un fondo immobiliare riservato gestito da BNP Paribas REIM SGR la Galleria del Centro Commerciale “Fonti del Corallo”. Ad eccezione di tale cessione, si segnala che, dal 31 dicembre 2013 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 2013, il Patrimonio Immobiliare complessivo del Gruppo ha raggiunto un valore di mercato pari a Euro 1.891,28 milioni.

La seguente tabella indica il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare di proprietà del Gruppo IGD, suddiviso per destinazione, al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011.

<i>(milioni di Euro)</i>	Categoria	Valore di mercato al 31/12/2013	Valore di mercato al 31/12/2012	Valore di mercato al 31/12/2011
	Patrimonio immobiliare Gruppo IGD			
	Ipermercati e Supermercati	544,39	538,42	537,60
	Gallerie commerciali Italia	971,53	1.003,78	1.029,66
	City Center	27,80	27,70	27,30
	Altro	6,58	6,76	6,89

Totale Italia	1.550,29	1.576,65	1.601,45
Gallerie Commerciali Romania	170,00	173,60	173,70
Altro Romania	3,40	4,30	4,30
Totale Romania	173,40	177,90	178,00
Totale Gruppo IGD	1.723,69	1.754,55	1.779,45
Categoria	Valore di mercato al 31/12/2013	Valore di mercato al 31/12/2012	Valore di mercato al 31/12/2011
Iniziative di sviluppo dirette			
Progetti in avanzata fase di costruzione	14,40		
Terreni e costi accessori	39,19	42,91	42,80
Totale Iniziative di sviluppo dirette	53,59	42,91	42,80
Categoria	Valore di mercato al 31/12/2013	Valore di mercato al 31/12/2012	Valore di mercato al 31/12/2011
Immobile Progetto "Porta Mare" *	114,00	109,10	102,40
Totale complessivo Market Value	1.891,28	1.906,56	1.924,65

*Comprende il comparto commerciale in fase di sviluppo.

Con riferimento all'esercizio 2011, all'esercizio 2012 e all'esercizio 2013 la valutazione del Patrimonio Immobiliare italiano è stata suddivisa tra i periti indipendenti CBRE e Reag.

Il Patrimonio Immobiliare rumeno al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011 è stato interamente periziato da CBRE.

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

CENTRO COMMERCIALE "LE PORTE DI NAPOLI" - Via Santa Maria La Nuova 1 - Località Marziasepe - AFRAGOLA (NA)	
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.	
Galleria	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	55.200.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	55.200.000
GLA Galleria (mq)	11.383
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	9.065
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	33.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	33.700.000

GLA Ipermercato (mq)	17.248
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	9.800
Locatario dell'Ipermercato	Ipercoop Tirreno

CENTRO COMMERCIALE "CENTRO BORGO" - Via Marco Emilio Lepido, 184-186 – BOLOGNA	
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".	
Galleria	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	30.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	30.700.000
GLA Galleria (mq)	7.074
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	3.980
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	34.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	34.700.000
GLA Ipermercato (mq)	11.480
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	7.163
Locatario dell'Ipermercato	Coop Adriatica

CENTRO COMMERCIALE "KATANÈ" - Via Salvatore Quasimodo, SNC - GRAVINA DI CATANIA	
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.	
Galleria	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	70.800.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	70.800.000
GLA Galleria (mq)	14.912
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	10.626
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	38.600.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	38.600.000
GLA Ipermercato (mq)	13.663
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	7.650
Locatario dell'Ipermercato	Ipercoop Sicilia

CENTRO COMMERCIALE "CONE" - Via San Giuseppe - CONEGLIANO VENETO	
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".	
Galleria e Retail Park	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	71.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	71.700.000
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

Ipermercato	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	23.800.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	23.800.000
GLA Ipermercato (mq)	9.498
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	6.399
Locatario dell'Ipermercato	Coop Adriatica

CENTRO COMMERCIALE "DARSENSA CITY" - Via Darsena, 73 - FERRARA	
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 2013 (Euro)	18.425.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	18.425.000
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

CENTRO COMMERCIALE "LE MAIOLICHE" - Via Bisaura, 1/3 - FAENZA	
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.	
Galleria	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	62.600.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	62.600.000
GLA Galleria (mq)	21.717
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	17.244
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	19.800.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	19.800.000
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 2013 (Euro)	48.000.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	48.000.000
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 2013 (Euro)	36.500.000

Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	36.500.000
GLA Ipermercato (mq)	15.371
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	8.500
Locatario dell'Ipermercato	Unicoop Tirreno
(*) La proprietà della Galleria del Centro Commerciale "Fonti del Corallo" è stata ceduta in data 26 febbraio 2014 a un fondo immobiliare riservato gestito da BNP Paribas REIM Sgr. La Società ha mantenuto la titolarità del ramo d'azienda e la gestione della Galleria e dei rapporti con i conduttori.	

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 2013 (Euro)	59.300.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	59.300.000
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 2013 (Euro)	38.000.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	38.000.000
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.	
Galleria	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	61.600.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	61.600.000
GLA Galleria (mq)	12.038
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	8.032
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	38.300.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	38.300.000
GLA Ipermercato (mq)	16.536
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	9.500
Locatario dell'Ipermercato	Coop Adriatica

CENTRO COMMERCIALE "CASILINO" - Via Casilina 1011 – ROMA	
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.	
Galleria	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	20.400.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	20.400.000

GLA Galleria (mq)	5.515
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	4.245
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	32.900.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	32.900.000
GLA Ipermercato (mq)	11.435
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	6.500
Locatario dell'Ipermercato	Unicoop Tirreno

CENTRO COMMERCIALE "TIBURTINO" - Via Tiburtina - Località Martellona - GUIDONIA MONTECELIO	
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.	
Galleria	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	109.100.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	109.100.000
GLA Galleria (mq)	33.419
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	26.167
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	17.900.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	17.900.000
GLA Ipermercato (mq)	7.125
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	4.300
Affittuario dell'Ipermercato	Unicoop Tirreno

CENTRO COMMERCIALE "PORTO GRANDE" - Via Pasubio, 114 - SAN BENEDETTO DEL TRONTO (PORTO D'ASCOLI)	
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.	
Galleria	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	27.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	27.700.000
GLA Galleria (mq)	8.097
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	6.657
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	20.400.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	20.400.000
GLA Ipermercato (mq)	15.290
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	8.243
Locatario dell'Ipermercato	Coop Adriatica

CENTRO COMMERCIALE "CENTRO D'ABRUZZO" - Via Po, Loc. Sambuceto - SAN GIOVANNI TEATINO	
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).	

Galleria	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	40.300.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	40.300.000
GLA Galleria (mq)	13.276
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	6.705
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	21.500.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	21.500.000
GLA Ipermercato (mq)	14.127
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	7.785
Locatario dell'Ipermercato	Coop Adriatica

Gallerie

GALLERIA CENTRO COMMERCIALE "MILLENIUM CENTER" - Via Del Garda 175 - ROVERETO	
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 2013 (Euro)	23.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	23.700.000
GLA Galleria (mq)	6.994
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	5.467
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

GALLERIA CENTRO COMMERCIALE "I BRICCHI" - S.S. 231 Angolo Strada Pratoboschiero - ISOLA D'ASTI	
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 2013 (Euro)	29.600.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	29.600.000
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

GALLERIA CENTRO COMMERCIALE "GRAN RONDÒ" - Via Giorgio La Pira, 12 - CREMA	
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 2013 (Euro)	53.500.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	53.500.000
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

GALLERIA CENTRO COMMERCIALE “LUNGO SAVIO” - Via Arturo Carlo Jemolo 110 – CESENA	
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 2013 (Euro)	19.000.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	19.000.000
GLA Galleria (mq)	2.908
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	2.450
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

GALLERIA CENTRO COMMERCIALE “CENTROSARCA” - Via Milanese SNC - SESTO SAN GIOVANNI	
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 2013 (Euro)	118.500.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	118.500.000
GLA Galleria (mq)	17.146
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	10.327
GLA Multisala (mq)	5.491
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

GALLERIA SHOPPING CENTER & RETAIL PARK “MONDOVICINO”	
Lo <i>shopping center</i> e <i>Retail Park</i> “Mondovicino” è ubicato in prossimità del tratto autostradale A6 “Torino - Savona” a 5 km a nord-est della cittadina di Mondovì.	
Galleria	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	30.300.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	30.300.000
GLA Galleria (mq)	7.318
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	4.546
Locatario Galleria	Singoli Operatori
Retail park	
Costruzione	2007
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	20.900.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	20.900.000
GLA Totale (mq)	9.660

Ipermercati e supermercati

SUPERMERCATO “AQUILEIA” - Via Aquileia 110-112 - RAVENNA	
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 2013 (Euro)	5.310.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	5.310.000
GLA Supermercato (mq)	2.250
Superficie Netta di Vendita Supermercato (mq)	1.226
Locatario Ipermercato	Coop Adriatica

IPERMERCATO “CENTRO LAME” - Via Marco Polo, 3 - BOLOGNA	
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 2013 (Euro)	45.900.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	45.900.000
GLA Ipermercato (mq)	15.681
Superficie Netta di Vendita Ipermercato (mq)	7.916
Locatario Ipermercato	Coop Adriatica

IPERMERCATO “CENTRO LEONARDO” - Viale Amendola, 129 – IMOLA	
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 2013 (Euro)	33.100.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	33.100.000
GLA Ipermercato (mq)	15.862
Superficie Netta di Vendita Ipermercato (mq)	7.754
Locatario Ipermercato	Coop Adriatica

IPERMERCATO “LUGO” - Via della Concordia, 36 - LUGO DI ROMAGNA	
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 2013 (Euro)	14.800.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	14.800.000
GLA Ipermercato (mq)	7.937
Superficie Netta di Vendita Ipermercato (mq)	4.468
Locatario Ipermercato	Coop Adriatica

IPERMERCATO “MIRALFIORE” - Galleria dei Fonditori, 1 - PESARO (PU)	
Ipermercato inserito in complesso a destinazione terziaria, in posizione Ovest rispetto al centro della città di Pesaro.	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	32.100.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	32.100.000
GLA Ipermercato (mq)	10.356
Superficie Netta di Vendita Ipermercato (mq)	5.258
Locatario Ipermercato	Coop Adriatica

IPERMERCATO “I MALATESTA” - Via Emilia, 150 - RIMINI	
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 2013 (Euro)	37.200.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	37.200.000
GLA Ipermercato (mq)	10.232
Superficie Netta di Vendita Ipermercato (mq)	4.667
Locatario Ipermercato	Coop Adriatica

IPERMERCATO "IL MAESTRALE" - Strada Statale 16 Adriatica Nord, 91 - FRAZIONE CESANO DI SENIGALLIA	
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 2013 (Euro)	19.900.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	19.900.000
GLA Ipermercato (mq)	12.551
Superficie Netta di Vendita Ipermercato (mq)	6.660
Locatario Ipermercato	Coop Adriatica

Immobile City Center

RIZZOLI CITY CENTER - Via Rizzoli, 16-18 - BOLOGNA	
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 2013 (Euro)	27.800.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	27.800.000
GLA (mq)	2.350
Numero negozi	2

Terreni

TERRENO - Località Brondolo S. Anna – CHIOGGIA	
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 2013 (Euro)	17.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	17.700.000
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 2013 (Euro)	17.276.943
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	17.700.000
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 2013 (Euro)	3.790.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	3.790.000
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)	14.400.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	14.400.000
Superficie fondiaria (mq)	4.688

Progetto "Porta a Mare"

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; è previsto che i relativi lavori di costruzione siano avviati dopo il 2015;	
(ii) LIPS, sub ambito con destinazione commerciale, terziaria e turistico-alberghiera ; è previsto che i relativi lavori di costruzione siano avviati dopo il 2015;	
(iii) ARSENALE, sub ambito con destinazione commerciale ed turistico-alberghiera ; è previsto che i relativi lavori di costruzione siano avviati dopo il 2015;	
(iv) PIAZZA MAZZINI, con annesso Palazzo Orlando, con porzioni con destinazione commerciale, la cui apertura è prevista nel secondo semestre del 2014, e porzioni con destinazione terziaria e residenziale che risultano ultimate alla Data del Documento di Registrazione;	
(v) OFFICINE STORICHE, con destinazioni commerciale, residenziale e terziaria, in fase di costruzione alla Data del Documento di Registrazione e con consegna prevista nel 2016.	
Alla Data del Documento di Registrazione sono stati rilasciati tutti i permessi per la costruzione degli immobili.	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	114.000.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	114.000.000
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. " <i>Bologna Business Park</i> ".	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	4.570.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	4.570.000
GLA (mq)	1.539
Posti auto (garage)	16
Locatario	Gruppo Hera, Librerie Coop

PALAZZINA UFFICI – Località San Giovanni – SAN BENEDETTO DEL TRONTO	
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 " <i>San Benedetto del Tronto – Ascoli Piceno</i> ".	
Valore di libro al 31 dicembre 2013 (Euro)	220.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	220.000
GLA (mq)	307
Superficie garage	40
Locatario	Coop Adriatica

NEGOZIO “MIRALFIORE” – Galleria dei Fonditori, 1 - PESARO (PU)	
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 2013 (Euro)	200.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	200.000
GLA Negozio (mq)	56
Locatario negozio	Singolo Operatore

CENTRO FITNESS “I MALATESTA” - Via Emilia, 150 - RIMINI	
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 2013 (Euro)	780.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	780.000
GLA Area Fitness (mq)	882
Locatario Area Fitness	Singolo Operatore

AREA INGROSSO “I MALATESTA” - Via Emilia, 150 - RIMINI	
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 2013 (Euro)	610.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	610.000
GLA Area (mq)	203
Locatario Area Ingrosso	Sfitto

NEGOZIO “AQUILEIA” - Via Aquileia 110-112 - RAVENNA	
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 2013 (Euro)	198.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	198.000
GLA Negozio (mq)	185
Locatario negozio	Singolo operatore

Romania

Centri Commerciali

CENTRO COMMERCIALE “OMNIA” - 15, Bvd. Republicii – PLOIESTI	
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 2013 (Euro)	25.800.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	25.800.000
GLA Centro Commerciale (mq)	7.593
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	6.443
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

CENTRO COMMERCIALE “GRAND CENTER” - 17-25, Bvd. Republicii – PLOIESTI	
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 2013 (Euro)	28.800.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	28.800.000
GLA Centro Commerciale (mq)	9.829
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	9.485
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

CENTRO COMMERCIALE “BIG” – 8, Piata 1 Decembrie 1918 – PLOIESTI	
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 2013 (Euro)	9.000.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	9.000.000
GLA Centro Commerciale (mq)	4.110
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	2.634
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

CENTRO COMMERCIALE “MODERN” - 24, Str. Domneasca – GALATI	
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 2013 (Euro)	20.100.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	20.100.000
GLA Centro Commerciale (mq)	7.640
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	6.758
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

CENTRO COMMERCIALE “COZIA” - 127, Str. Calea lui Traian - RAMNICU VALCEA	
Il Centro Commerciale “Cozia” è ubicato in posizione centrale nella città di Ramnicu Valcea - capoluogo della regione di Valcea - 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 2013 (Euro)	14.000.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	14.000.000
GLA Centro Commerciale (mq)	7.862
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	7.364
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

CENTRO COMMERCIALE “PETRODAVA” - 1, Bvd. Decebal – PIATRA NEAMT	
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 2013 (Euro)	12.800.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	12.800.000
GLA Centro Commerciale (mq)	5.838
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	4.516
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

CENTRO COMMERCIALE “DUNAREA” - 90, Str. Mihai Eminescu – BRAILA	
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 2013 (Euro)	12.800.000

Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	12.800.000
GLA Centro Commerciale (mq)	6.898
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	6.197
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

CENTRO COMMERCIALE “DACIA” - 1, Piata Daciei – BUZAU	
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 2013 (Euro)	10.800.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	10.800.000
GLA Centro Commerciale (mq)	5.354
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	4.837
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

CENTRO COMMERCIALE “DIANA” - 1, Piata Civica – TULCEA	
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 2013 (Euro)	8.000.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	8.000.000
GLA Centro Commerciale (mq)	3.790
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	3.316
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

CENTRO COMMERCIALE “SOMES” - Str. Izlazului – CLUJ NAPOCA	
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 2013 (Euro)	8.200.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	8.200.000
GLA Centro Commerciale (mq)	6.883
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	5.292
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

CENTRO COMMERCIALE “MAGURA” - 17, Str. Garii – BISTRITA	
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 2013 (Euro)	6.400.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	6.400.000
GLA Centro Commerciale (mq)	4.838
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	4.284
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

CENTRO COMMERCIALE “CRINUL NOU” - 242, Str. Libertatii – ALEXANDRIA	
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 2013 (Euro)	5.000.000

Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	5.000.000
GLA Centro Commerciale (mq)	3.321
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	3.096
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

CENTRO COMMERCIALE “OLTUL” - 20, Bvd. Al. I. Cuza – SLATINA	
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 2013 (Euro)	2.300.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	2.300.000
GLA Centro Commerciale (mq)	4.522
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	3.454
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

CENTRO COMMERCIALE “CENTRAL” – 82, Str. Stefan cel Mare – VASLUI	
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 2013 (Euro)	3.400.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	3.400.000
GLA Centro Commerciale (mq)	3.728
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	3.676
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

CENTRO COMMERCIALE ”BIG” - 34-36, Piata 1 Decembrie 1918 – TURDA	
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 2013 (Euro)	2.600.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	2.600.000
GLA Centro Commerciale (mq)	2.623
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	2.615
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

Altri immobili

PALAZZINA UFFICI “JUNIOR” – 2, Str. Unirii – PLOIESTI	
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 2013 (Euro)	3.400.000
Valore di stima al 31 dicembre 2013 (Euro)	3.400.000
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 19 dicembre 2013, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il Piano 2014-2016 volto al perseguimento di una strategia incentrata sulla sostenibilità nel medio-lungo termine dei ricavi e del costo del capitale a livello di conto economico e al mantenimento nel tempo del valore di mercato degli *asset*.

Per maggiori informazioni in relazione al Piano 2014-2016 *cfr.* Capitolo XIII, Paragrafo 13.1, del Documento di Registrazione.

6.3 Principali mercati e posizionamento competitivo

Italia

In Italia, il Prodotto Interno Lordo ha raggiunto un valore annuo pari a -1,8%¹ e solo dopo otto trimestri in negativo ha interrotto la propria caduta alla fine dell'anno. La debolezza dell'attività economica e della domanda interna si è riflessa anche nella variazione moderata dei prezzi al consumo: l'inflazione in Italia ha continuato a diminuire, scendendo allo 0,7% a dicembre 2013²; anche l'aumento dell'IVA di ottobre è stato traslato solo in piccola parte sui prezzi finali. I dati di disoccupazione (12,7%, a dicembre 2013³) e consumi delle famiglie (-2,5%⁴), che più direttamente influenzano il *business* di IGD, sono rimasti negativi pur con qualche miglioramento rispetto all'anno precedente; i consumi si sono ridotti anche per la debolezza del reddito disponibile e per le critiche condizioni del mercato del lavoro.

Mercato immobiliare

Il 2013 è stato caratterizzato da timidi segnali di ripresa nell'economia del Paese e soprattutto dal rinnovato interesse degli investitori stranieri per i mercati del sud Europa, tra cui l'Italia. I principali *player* sono stati investitori istituzionali e fondi pensione stranieri (principalmente europei e nord americani).

Il prodotto "immobili *retail*" continua ad essere tra i preferiti dagli investitori sebbene sia sempre più netta la polarizzazione tra "prime" (e "secondary good") gallerie e "tertiary" *assets*. Rimane sempre molto elevato l'interesse per gli *asset* "high street".

L'offerta e la pipeline

Nel 2013 lo *stock* di mq *retail* completati è stato di circa 260.000 mq di GLA, di cui l'85% costituito da centri commerciali.

A fine 2013 lo *stock* di centri commerciali presente in Italia ha raggiunto la quota di 18 milioni di mq di GLA, di cui 12,3 milioni con una superficie maggiore di 10.000 mq.

I principali progetti *retail* completati in Italia nell'anno sono stati:

NOME	GLA mq	DATA
PR Parma retail	42.000	2H2013
C.C. Tiare (Villesse)	92.000	2H2013
C.C. Carmagnola (Torino)	15.000	2H2013
C.C. Emisfero (Bassano del Grappa- Vicenza)	21.700	2H2013
Parco Commerciale la Briosia (Messina)	10.000	2H2013

Sebbene il 2013 abbia visto un rallentamento degli sviluppi (con una contrazione del 33% rispetto al 2012) negli ultimi mesi dell'anno è emerso un segnale di miglioramento dell'interesse di alcuni *developer* internazionali quali Ikea (*i.e.* l'annuncio di un nuovo centro Ikea a Brescia) e Eurocommercial Property (*i.e.* l'accordo con Parsitalia per lo sviluppo di un centro commerciale a Roma – Pescaccio).

¹ Fonte: Banca d'Italia - Bollettino Economico 1/2014

² Fonte: ISTAT – Prezzi al consumo, dicembre 2013

³ Fonte: ISTAT – Occupati e disoccupati, dicembre 2013

⁴ Fonte: elaborazioni IGD sulla base di analisi di vari studi elaborati da primari istituti di ricerca

Nei prossimi due anni si prevede di realizzare circa 430.000 mq di nuova GLA a *retail* su una *pipeline* di oltre 2 milioni di mq di GLA in costruzione.

L'attività di *refurbishment* di centri esistenti in Italia rimane limitata a pochi centri, contrariamente a quanto in atto in altri paesi europei.

Di seguito sono indicati i principali progetti in *pipeline* al 31 dicembre 2013:

Progetto	Città	Totale GLA (qm)	Tipologia
Cascina Merlata	Milano	60.000	centro polifunzionale
Arese	Milano	77.000	centro commerciale
Pescaccio	Roma	139.000	centro commerciale
Ponte Parodi	Genova	39.000	centro commerciale
Porta a Mare	Livorno	20.000	retail park
Romea	Marghera	39.000	ampliamento con retail park

Gli investimenti

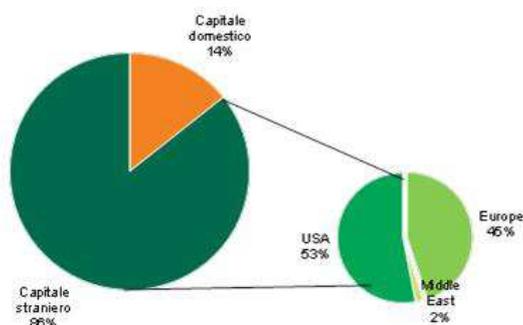
Nel corso del 2013, è aumentato l'interesse degli investitori, principalmente stranieri, nei confronti del mercato immobiliare *retail* italiano, con un conseguente incremento (concentrato principalmente nel secondo semestre del 2013) del volume totale di investimenti, che ha raggiunto Euro 2,2 miliardi, superando di oltre otto volte il volume registrato nel 2012.

Le principali operazioni registrate in Italia nel corso del primo semestre del 2013 hanno riguardato il conferimento dell'immobile sito in corso Vittorio Emanuele a Milano, occupato da Vodafone e H&M, dalla società Passarella S.r.l. al fondo riservato Crono per circa Euro 68 milioni, e l'acquisto da parte di H&M dell'immobile sito in via del Corso a Roma dal Gruppo Benetton, per un valore di Euro 180 milioni.

Nel secondo semestre del 2013 le principali operazioni in Italia hanno riguardato l'acquisizione da parte di Morgan Stanley del 60% del portafoglio Auchan; la cessione al fondo Orion del Parco Commerciale "Meraville" da parte di Pradera; l'acquisto da parte del fondo Blackstone dei Centri Commerciali "Valle Center" e "Airone" di Sonae Sierra, nonché del *factory outlet* "Franciacorta"; la cessione della Galleria Commerciale "Carrefour" di Limbiate da parte di un fondo gestito da CBRE ad ING Insurance.

Inoltre, nel corso del 2013, Simon Property Group Inc. è entrata in *joint venture* con McArthur Glenn Group nella proprietà degli *outlet* di Marcianise e Noventa di Piave.

Le operazioni hanno coinvolto quasi esclusivamente investitori stranieri, principalmente statunitensi e europei. I rendimenti netti delle operazioni sopra indicate sono compresi in una forchetta tra il 6,75% e l'8,25%.



Anche la *pipeline* degli investimenti si mantiene elevata con un volume potenziale stimato in circa Euro 4,5 miliardi di *asset* in vendita per il 2014.

I retailer e lo yield

Per quanto riguarda la domanda di spazi da parte dei *retailer*, l'interesse per i nuovi spazi *prime*, sia *high street* che in Centri Commerciali, si è manifestato nella seconda metà del 2013; le principali piazze di riferimento continuano a rimanere Milano e Roma, seguite da Verona, Firenze e Bologna.

Per il 2013, gli *yield* lordi si confermano intorno al 7% per i Centri Commerciali *Prime* e al 8,5% per i *good secondary*.

Gli *yield* degli *High street* si attestano al 5,50% per i *prime* e al 7,75% per i *secondary*, mentre gli *yield* dei Parchi Commerciali *prime* e *secondary* raggiungono rispettivamente l'8% e il 9,75%.

Si conferma la stabilità dei canoni, sostenuti dal rallentamento dell'attività di sviluppo.

Romania

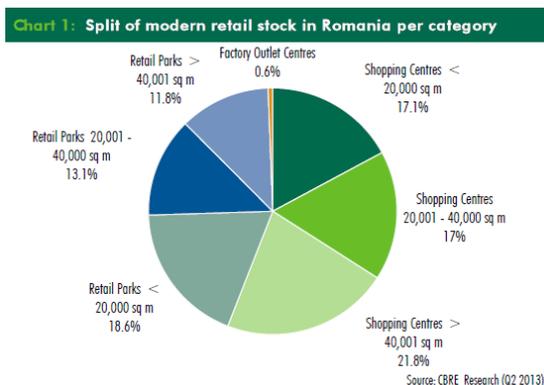
In Romania, pur in presenza di indicatori macroeconomici più positivi rispetto all'Italia (PIL, esclusa agricoltura, a +1,8%, e disoccupazione al 7,1%⁵), si è registrato un contenuto miglioramento del tasso di crescita dei consumi (+0,9%⁶).

Andamento dei consumi e offerta immobiliare

Lo *stock* di mq *retail* in Romania registrato alla fine del 2013 ha raggiunto una GLA pari a 2,8 milioni di mq con una crescita complessiva di nuova GLA registrata nel 2013 pari a 124.000 mq. Il 57% dello *stock* è costituito da Centri Commerciali, il 42% da *Retail park* e l'1% da c.d. *factory outlet centers*.

Il 50% dello *stock* è concentrato nelle prime 5 città della Romania (tra cui Bucharest) mentre il restante 50% è distribuito sul resto del territorio rumeno.

Nel corso del 2013 si sono registrate le aperture dei Centri Commerciali "Uvertura Mall" di Botosani; del Centro Commerciale "AFI Palace" di Ploiesti; del Centro Commerciale "Promenada Mall" di Bucharest; del Centro Commerciale "Shopping City" di Galati, per un ammontare complessivo di nuova GLA pari a 106.000 mq.



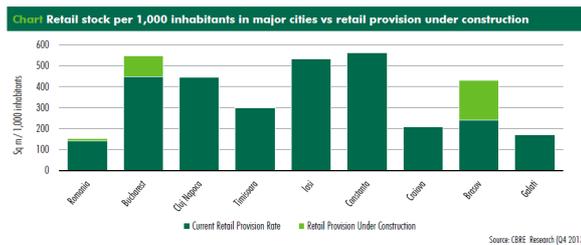
La *pipeline* in costruzione, la cui apertura è prevista per la fine del 2014, risulta di circa 245.000 mq di GLA, mentre per la fine del 2014 si prevede che lo *stock* totale raggiunga i 2,85 milioni di mq di GLA.

I progetti in costruzione si concentrano principalmente nella capitale Bucharest e nelle città di Brasov, Craiova, Timisoara, Sibiu e Arad.

La densità media di mq *retail* in Romania si attesta sui 127 mq/1.000 abitanti.

⁵ Fonte: Raiffeisen research – Issue 1/2014

⁶ Fonte: Raiffeisen research – Issue 1/2014



Nel corso del 2013 i *prime rent* dei Centri Commerciali sono cresciuti del 13% rispetto al 2012 (raggiungendo i 690 Euro/mq in valore assoluto), mentre i *prime yield* hanno registrato una flessione dello 0,25% rispetto all'anno precedente, attestandosi all'8,25%.

Si sono registrati rendimenti più elevati, sebbene in decremento rispetto alla fine dello scorso anno, dello 0,25%, per gli immobili commerciali *on-street* di Bucharest dove i *prime yield* hanno raggiunto il 10% e i valori al metro quadro si sono allineati a 720 Euro/mq.

Nel corso del 2013 la crescita e il consolidamento di una classe di imprenditori-franchisee locali ha favorito nuove aperture di marchi già presenti sul mercato rumeno e l'ingresso di nuovi marchi sia presso gallerie commerciali e di lusso, sia nel segmento *high street* (La Martina, Oliver Weber, Patrizia Pepe, BCBG, Pretty Ballerinas, Lego, Napapijri, Dolce&Gabbana, Anthony Morato, Ladurée, Roberto Bravo).

La domanda di spazi continua ad essere focalizzata su *location prime* di grandi centri commerciali e *high street*, della capitale o delle principali città rumene.

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 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, al 31 dicembre 2013 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 Gruppo⁷.

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 *société anonyme*, con una massiva presenza in Europa (in 11 paesi), che detiene in Italia 35 Centri Commerciali⁸; (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)

⁷ 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).

⁸ In data 24 gennaio 2014, Klepierre S.A. ha annunciato di aver sottoscritto un accordo vincolante con Carrefour per la cessione di 127 gallerie commerciali, di cui 7 situate in Italia.

che, attraverso la controllata Gallerie Commerciali Italia, complessivamente possiede e gestisce 46 gallerie commerciali e ipermercati e 6 *retail park*⁹.

6.4 Fattori eccezionali

Le informazioni riportate ai precedenti paragrafi 6.1, 6.2 e 6.3 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.

⁹ In data 3 ottobre 2013, Gallerie Commerciali Italia ha annunciato il trasferimento ad un fondo di investimento gestito da Morgan Stanley SGR, di un portafoglio in Italia composto da 15 *asset* (gallerie e parchi commerciali).

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.

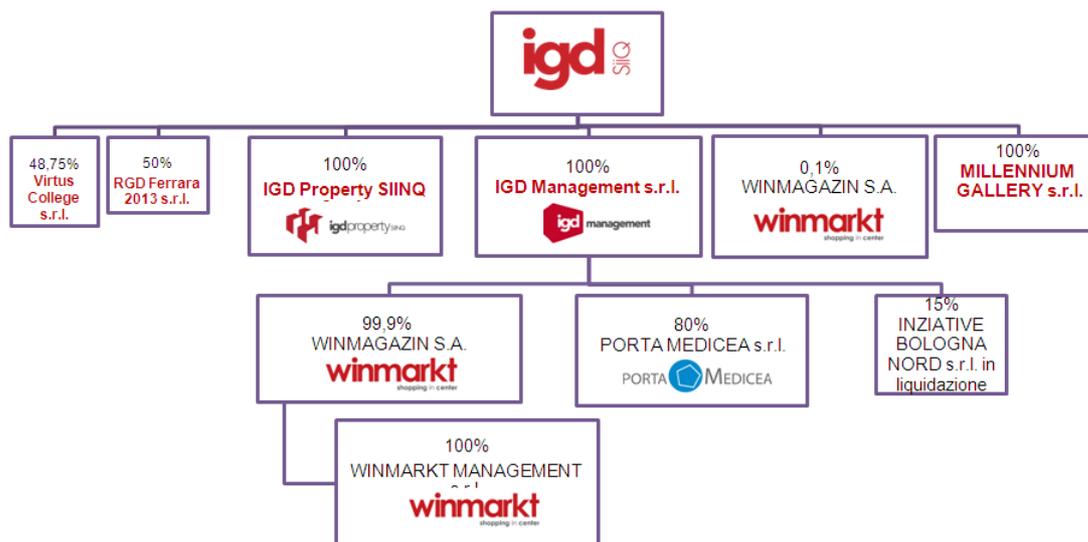
Per maggiori informazioni in merito ai rapporti tra IGD e Coop Adriatica si veda il Capitolo XIX del Documento di Registrazione.

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

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente è la società capogruppo del Gruppo IGD. 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 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 Proprietari C.C.Leonardo	Imola (Bologna)	IGD SIIQ S.p.A.	52,00%
		Eurocommercial Properties Italia s.r.l.	48,00%

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.

Immobile associato	Finanziamenti/Mutui	Importo erogato alla stipula	Debito residuo 31/03/2014	Valore Ipoteca	Valore dell'immobile oggetto di ipoteca
Ipermercato "Malatesta", Area ingrosso, Area fitness - Rimini	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	28.000	14.618	47.040	38.590
Galleria commerciale "Mondovicino" - Mondovì	BANCA REGIONALE EUROPEA MV	14.000	9.808	28.000	30.300
Retail Park "Mondovicino" - Mondovì	CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO	30.000	26.141	60.000	20.900
Galleria commerciale "Centrosarca" - Milano	UNIPOL	100.000	79.726	200.000	118.500
Centro commerciale "Tiburtino" - Guidonia	CARISBO	78.000	63.248	156.000	127.000
Galleria commerciale "Lungosavio" - Cesena	UNIPOL	12.000	9.882	24.000	19.000
Galleria commerciale "I Bricchi" - Isola d'Asti	CARIGE	30.000	25.004	60.000	29.600
Ipermercato Lugo	INTERBANCA	150.000	103.603	300.000	14.800
Ipermercato "Il Maestrale"					19.900
Ipermercato "Miralfiore"					32.100
Ipermercato "Centro d'Abruzzo"					21.500
Ipermercato "Leonardo"					33.100
Centro commerciale "Portogrande"					48.100
Palazzina uffici "Portogrande"					220
Centro commerciale "Le Porte di Napoli"					88.900
Centro commerciale "Le Maioliche" - Faenza					MEDIOCREDITO ITALIANO
Ipermercato "Katanè" - Catania	MEDIOCREVAL	20.000	14.102	36.000	38.600
Galleria commerciale "La Torre" Palermo	MPS	36.000	30.372	72.000	59.300
Galleria commerciale "Conè" Conegliano	CENTROBANCA	49.500	40.688	99.000	71.700
Ipermercato "Conè" Conegliano	CENTROBANCA	16.000	14.031	32.000	23.800
Progetto "Porta a Mare" (Palazzo Orlando e Officine)	CENTROBANCA	11.000	10.980	60.000	45.100
Ipermercato "La Torre" Palermo	CARIGE	25.000	22.957	50.000	38.000

Progetto "Porta a Mare" ("Piazza Mazzini residenziale")	BANCO POPOLARE DI VERONA - SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO	14.487	10.208	26.400	20.800
Galleria commerciale "Darsena" (*)	MPS	16.691	16.634	33.750	18.425
Galleria commerciale "Gran Rondò" - Crema + Iper "Fonti del Corallo"(**)	CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE	40.000	39.941	80.000	90.000
CITY CENTER Rizzoli	MEDIO CREDITO ITALIANO	18.000	12.440	31.500	27.800
Borgo ipermercato					34.700
Borgo galleria					30.700
Esp ipermercato					38.300
Esp galleria	BNP PARIBAS	135.000	131.406		61.800
Lame ipermercato					45.900
Katanè galleria					70.800
Casilino ipermercato					32.900
Casilino galleria					20.400

(*) In data 12 maggio 2014 l'Emittente, congiuntamente a Beni Stabili S.p.A. SIIQ, ha presentato richiesta di estinzione del conto corrente ipotecario MPS, il cui regolamento è previsto per il 15 maggio 2014.

(**) La proprietà della Galleria del Centro Commerciale "Fonti del Corallo" è stata ceduta in data 26 febbraio 2014 a un fondo immobiliare riservato gestito da BNP Paribas REIM SGR. La Società ha mantenuto la titolarità del ramo d'azienda e la gestione della Galleria e dei rapporti con i conduttori.

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	23.700
Galleria centro d'Abruzzo	40.300
Romania	173.400
Negozi Aquileia e Negozi Miralfiore	398
Bologna sede 3° Piano	850
Bologna sede 2° piano	3.720
Super Aquileja - Ravenna	5.290
PORTOGRANDE	3.790
CHIOGGIA	17.700
AMPLIAMENTO ESP	17.700
AMPLIAMENTO ABBRUZZO	14.400
Progetto Porta a Mare	48.100

Beni immobili in uso

Al 31 dicembre 2013, 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.

Si segnala che in data 25 marzo 2013, DNV Business Assurance (Ente di Accreditamento "Accredia") ha rilasciato in favore della Società e di IGD Management S.r.l. la certificazione ambientale ISO14001 per l'attività di gestione del patrimonio immobiliare e locativo e la commercializzazione dei centri commerciali, nonché per la gestione del Centro Commerciale "Sarca", del Centro Commerciale "Mondovicino", del Centro Commerciale "I Bricchi di Isola d'Asti" e del Centro Commerciale "Gran Rondò".

Tale certificazione rappresenta una garanzia di monitoraggio da parte dell'Emittente dell'applicazione delle normative ambientali e riduzione del rischio di mancata applicazione delle stesse, nei centri commerciali di proprietà della Società e dalla stessa gestiti.

Inoltre è stato definito un piano che prevede l'ampliamento del perimetro di certificazione ISO14001 ad oltre il 65% del Portafoglio immobiliare gestito dal Gruppo IGD entro il 2018.

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 2014 e al 31 marzo 2013, nonché gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011 sono presentate nel Resoconto intermedio di gestione del Gruppo al 31 marzo 2014 e nel Bilancio 2013, nel Bilancio 2012 e nel Bilancio 2011 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), 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 2014 e al 31 marzo 2013 nonché per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011 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 2014 e al 31 marzo 2013 nonché negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011.

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

Il triennio 2011-2013 è stato caratterizzato dall'acquisto, nel corso dell'esercizio 2011, di due piani della palazzina dove ha sede il Gruppo e dell'immobile "City Center" in via Rizzoli, entrambi in Bologna, nonché degli 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 agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011

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

Conto economico consolidato	31/03/2014	31/03/2013	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
<i>(in migliaia di Euro)</i>					
Ricavi	28.486	29.181	115.529	117.979	115.800
Altri proventi	1.267	1.259	5.303	5.278	5.447
Ricavi da vendita immobili	1.278	0	6.163	0	1.726
Totale ricavi e proventi operativi	31.031	30.440	126.995	123.257	122.973

Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	(664)	1.629	754	7.976	7.356
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	30.367	32.069	127.749	131.233	130.329
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	429	1.497	5.743	7.313	8.061
Costi per servizi	5.000	4.620	19.611	19.451	18.305
Costi del personale	2.183	2.109	8.432	8.217	7.850
Altri costi operativi	2.273	2.156	9.199	8.511	5.734
Totale costi operativi	9.885	10.382	42.985	43.492	39.950
(Ammortamenti e accantonamenti)	(796)	(873)	(3.531)	(3.864)	(2.893)
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	0	1.015	(1.211)	28
Variazione del <i>fair value</i> - incrementi / (decrementi)	(453)	(275)	(34.502)	(29.383)	(14.150)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di <i>fair value</i>	(1.249)	(1.148)	(37.018)	(34.458)	(17.015)
RISULTATO OPERATIVO	19.233	20.539	47.746	53.283	73.364
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	120	(413)	(498)	(746)	(887)
Saldo della gestione finanziaria	(11.602)	(11.229)	(46.328)	(47.570)	(43.335)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	7.751	8.897	920	4.967	29.142
Imposte sul reddito del periodo	1.377	700	(3.244)	(6.185)	(876)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	6.374	8.197	4.164	11.152	30.018
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	(180)	40	834	136	39
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	6.194	8.237	4.998	11.288	30.057

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 all'esercizio 2013, tale accantonamento è stato pari a Euro 1.156 migliaia (pari al 100% dei relativi ricavi maturati sino alla data del 29 luglio 2013 nei confronti della società Magazzini Darsena S.p.A., fallita in pari data), in diminuzione rispetto all'accantonamento effettuato con riferimento all'esercizio 2012, pari a Euro 1.857 migliaia (corrispondente al 95% dei relativi ricavi).

Inoltre, al fine di consentire un confronto omogeneo con i corrispondenti dati relativi all'esercizio 2011 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.

Di seguito è commentata l'evoluzione registrata nelle principali voci di conto economico per i trimestri chiusi al 31 marzo 2014 e 2013.

Ricavi

La seguente tabella indica i ricavi consolidati gestionali per area di attività con riferimento ai periodi chiusi al 31 marzo 2014 e 2013.

Settore di attività *	31/03/2014	%	31/03/2013	%
(migliaia di Euro)				
Gestione Immobiliare e Locativa	28.486	92%	29.191	96%
Attività di Servizi	1.267	4%	1.250	4%
Ricavi da <i>trading</i>	1278	4%	0	0%
Totale	31.031	100%	30.440	100%

*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 sono pari a Euro 31.031 migliaia, in crescita dell'1,94% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Ai ricavi da attività locativa della gestione caratteristica si aggiungono quelli relativi al Progetto Porta a Mare (affittate tre unità di Palazzo Orlando), per Euro 64 migliaia e i ricavi da *trading*, pari a Euro 1.278 migliaia, relativi alla vendita di 4 unità residenziali e pertinenze.

Al 31 marzo 2014, i ricavi da attività immobiliare locativa della gestione caratteristica sono diminuiti rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente del 2,41%. Tale decremento è principalmente ascrivibile alla diminuzione dei ricavi c.d. *like for like* (perimetro omogeneo) determinata dalla *vacancy* programmata o strategica registrata nelle gallerie Italia sul perimetro omogeneo (locali sfitti già commercializzati su cui è in corso la realizzazione nuovi layout) e alla contrazione dei ricavi delle gallerie romene per effetto della *vacancy* programmata e dei *down-side* al rinnovo sui contratti del 2013, già registrato a fine anno.

I ricavi da servizi al 31 marzo 2014 sono in aumento dell'1,37% rispetto al 2013 passando da Euro 1.250 migliaia ad Euro 1.267 migliaia. La maggiore componente di tali ricavi è rappresentata dai ricavi da *Facility Management* per un importo pari ad Euro 1.162 migliaia che costituisce il 92% circa del totale dei ricavi da servizi.

I ricavi da trading del progetto Porta a Mare risultano pari a Euro 1.278 migliaia e sono relativi alla vendita di 4 unità residenziali e pertinenze.

Il totale dei costi operativi del primo trimestre del 2014, 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, riconducibile all'aumento, non considerato nel primo trimestre 2013, dei coefficienti di calcolo sulla categoria catastale D8, che rappresenta circa il 27% del totale dei costi diretti, dell'incremento dei costi per affitti e locazioni passive, in seguito alla cessione della galleria Le Fonti del Corallo di Livorno che è ora in gestione tramite un contratto di locazione di lunga durata stipulato con l'acquirente 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	31/03/2014	31/03/2013
(importi in migliaia di Euro)		
RISULTATO OPERATIVO	19.233	20.539
Amm.ti materiali e immateriali	341	327
Accantonamento/(utilizzi) per rischi ed oneri diversi	31	31
Variazioni di <i>fair value</i>	453	275
Costi per commissioni bancarie	73	44
EBITDA TOTALE	20.131	21.216

L'EBITDA complessivo del primo trimestre 2014 è pari a 20.131 migliaia di euro, in diminuzione del 5,12% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Sull'andamento del margine Ebitda complessivo ha influito sostanzialmente il calo dei ricavi della gestione caratteristica (anche per *vacancy* strategica) e l'incremento dei costi (anche per maggiori locazioni passive).

Risultato operativo

Il risultato operativo al 31 marzo 2014 ha registrato una contrazione del 6,21%, giustificata dal calo sopra descritto del margine operativo lordo (Ebitda) e dall'effetto negativo sul *fair value* derivante da lavori di manutenzione straordinaria capitalizzati; sono rimasti sostanzialmente stabili gli ammortamenti.

Plusvalenze/(minusvalenze) da cessione

Il risultato registrato nel primo trimestre 2014, pari a Euro 120 migliaia, è da imputare alla plusvalenza, al netto dei costi accessori alla vendita, relativa alla cessione delle porzioni immobiliari afferenti la Galleria del Centro Commerciale "Fonti del Corallo" di Livorno, avvenuta in data 26 febbraio 2014 per un controvalore pari ad Euro 47 milioni.

Saldo della gestione finanziaria

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

- dei maggiori interessi passivi su mutui dovuti alla stipula, nell'esercizio precedente, di nuovi contratti di finanziamento con Icrea Banca, per un importo pari a Euro 6 milioni, e con BNP Paribas, per un importo pari a Euro 135 milioni, in parte compensati da minori interessi passivi sul Prestito Obbligazionario Convertibile scaduto a fine 2013;
- dell'incremento dell'Euribor, che ha passa da 0,21 (media Euribor tre mesi del primo trimestre 2013) a 0,29 (media Euribor tre mesi del primo trimestre 2014). Lo *spread* applicato sull'utilizzo del breve si attesta invece in diminuzione per circa 30 *basis point*;
- dell'iscrizione a conto economico, a seguito dell'estinzione della apertura di credito ipotecaria accesa nel corso dell'anno 2012 con l'istituto di credito Intesa San Paolo, dei costi accessori all'operazione finanziaria che risultavano non ancora ammortizzati, per un importo pari a circa Euro 297 migliaia.

Imposte sul reddito del periodo

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a Euro 1.377 migliaia al 31 marzo 2014, in incremento rispetto al dato del 31 marzo 2013. Tale incremento è principalmente da ascrivere alle vendite immobiliari realizzate nel corso del primo trimestre, non presenti nell'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 2013, 2012 e 2011.

Ricavi

La seguente tabella indica i ricavi consolidati gestionali per area di attività con riferimento agli esercizi 2013, 2012 e 2011.

Settore di attività* (milioni di Euro)	31/12/2013	%	31/12/2012	%	31/12/2011	%
Gestione Immobiliare e Locativa	115.836	91%	118.140	96%	115.906	95%
Attività di Servizi	4.996	4%	5.136	4%	5.284	4%
Ricavi da <i>trading</i>	6.163	5%	-	0%	1.726	1%
Totale	126.995	100%	123.276	100%	122.916	100%

*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.

2013 vs 2012

I ricavi gestionali consolidati sono pari a Euro 126.995 migliaia, in aumento del 3,02% rispetto all'anno precedente. Ai ricavi da attività locativa e di servizi si aggiungono quelli relativi ai ricavi da *trading* inerenti il Progetto "Porta a Mare", pari a Euro 6.163 migliaia, relativi alla vendita di 18 unità residenziali e pertinenze. I ricavi da attività immobiliare locativa sono diminuiti rispetto al 2012 dell'1,95%. La flessione, pari a Euro 2.304 migliaia, è stata sostanzialmente determinata dalla generale situazione di crisi, la quale ha generato i suoi maggiori effetti sulle gallerie in Italia, determinando un incremento della *vacancy* in particolare in relazione ai Centri Commerciali "Bricchi", "Città delle Stelle" e "Mondovì". In alcuni centri commerciali ("La Torre" e "Tiburtino") la *vacancy* è stata strumentale ai lavori relativi alla revisione dei *lay out* attraverso una ricomposizione del *mix* tra medie superfici e negozi di vicinato. Inoltre, sono risultate in aumento le riduzioni temporanee, concesse con la finalità di contenere ulteriori incrementi di sfitti. Per quanto concerne la Romania, si segnala una contrazione dei ricavi relativi alle gallerie, dovuta all'effetto di trascinarsi dei *downside*, al rinnovo avvenuto nel secondo semestre del 2012 e alla *vacancy* strumentale per lavori, finalizzati ad attrarre nel medio periodo ulteriori *brand* internazionali. Per contro, si conferma il positivo andamento degli ipermercati, dovuto sia all'indicizzazione ISTAT, sia alla progressiva andata a regime dei canoni relativi agli ipermercati di recente apertura.

I ricavi da attività da servizi, sono in leggero calo (-2,74%) rispetto al 2012. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (95,03% del totale, per un importo pari a Euro 4.748 migliaia), in flessione rispetto all'esercizio 2012 (-2,80%), per il mancato rinnovo del mandato di gestione relativo al Centro Sesto e del calo registrato in Romania; risultano in calo anche i ricavi *agency*, in ragione di minori commercializzazioni per terzi rispetto all'esercizio 2012.

Inoltre, nell'ultimo trimestre dell'esercizio 2013, sono state vendute 18 unità residenziali, 20 *box* e 3 posti auto, relative al sub ambito Mazzini del progetto "Porta a Mare" di Livorno, per un importo complessivo pari a circa Euro 6.163 migliaia.

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

Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Costi di realizzazione del periodo	5.743	7.313	(1.570)
Interessi Capitalizzati	0	663	(663)
Scarico Rimanenze per Vendita	(4.989)		(4.989)
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	754	7.976	(7.222)

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 754 migliaia per l'esercizio 2013, è relativa all'avanzamento dei lavori nei sub ambiti Piazza Mazzini in parte compensati dallo scarico di magazzino per le vendite, già commentate al punto precedente. Nell'esercizio 2013 non sono stati capitalizzati oneri finanziari, al fine di non attribuire al progetto un valore superiore al valore equo espresso dalla perizia.

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 dei lavori relativi alla revisione dei *lay out*, oltre che per l'aumento del tasso di *vacancy* medio, che ha comportato maggiori oneri per locali sfitti a carico del Gruppo), (iii) i costi per manutenzioni (in decremento a seguito dei maggiori interventi che si erano resi necessari nel corso dell'esercizio precedente) e (iv) i costi accessori alle vendite delle unità residenziali.

Costi del personale

Il costo del personale risulta in incremento rispetto a quanto rilevato nell'analogo periodo dell'esercizio precedente per effetto principalmente dell'inserimento di due nuove risorse e di incrementi retributivi contrattuali e di merito.

Altri costi operativi

La voce è composta principalmente dall'IMU, l'imposta introdotta in sostituzione dell'ICI, e il relativo incremento è riconducibile principalmente all'aumento dei coefficienti di calcolo sulla categoria catastale D8 (grandi superfici commerciali).

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

Ammortamenti e accantonamenti	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(27)	(23)	(4)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(1.296)	(1.303)	7
Svalutazione crediti	(2.083)	(2.164)	81
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(125)	(374)	249
Totale ammortamenti e accantonamenti	(3.531)	(3.864)	333
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	1.015	(1.211)	2.226
Variazioni di fair value	(34.502)	(29.383)	(5.119)
Totale Amm.ti, svalutazioni e variazioni di fair value	(37.018)	(34.458)	(2.560)

Gli ammortamenti risultano in linea con l'esercizio precedente.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti per l'esercizio 2013 è pari a Euro 2.083 migliaia, in leggero decremento rispetto all'esercizio 2012. Tali accantonamenti sono stati effettuati, in un contesto macroeconomico problematico, valutando analiticamente le singole posizioni dei clienti al fine di adeguare il valore degli stessi al presumibile valore di realizzo.

Gli altri accantonamenti riflettono 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).

Le svalutazioni nette per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo al 31 dicembre 2013 sono pari a Euro 34.502 migliaia.

La voce "(svalutazione)/ripristini di immobilizzazioni in corso e Rimanenze" contiene:

- un ripristino delle svalutazioni effettuate in esercizi precedenti, operato sulle iniziative di sviluppo dirette relative all'ampliamento Esp, ampliamento Porto Grande e Chioggia Retail Park, iscritte tra le immobilizzazioni in corso, al fine di adeguare il costo al valore equo, pari a Euro 1.040 migliaia;
- un variazione positiva di *fair value*, pari a Euro 2.289 migliaia, relativa al progetto "Ampliamento Centro d'Abruzzo" iscritto nelle immobilizzazioni in corso, a seguito del significativo avanzamento della costruzione;
- un variazione positiva di *Fair value*, pari a circa Euro 2.706 migliaia, relativa al progetto "Porta a Mare" di Livorno, limitatamente al comparto *retail* iscritto nelle immobilizzazioni in corso, a seguito del significativo stato di avanzamento raggiunto dalla costruzione;
- una svalutazione, pari a Euro 5.020 migliaia, effettuata sulle rimanenze dei lavori in corso di costruzione relativi al Progetto "Porta a Mare", al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia al 31 dicembre 2013.

EBITDA

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

EBITDA totale	31/12/2013	31/12/2012
<i>(in migliaia di Euro)</i>		
RISULTATO OPERATIVO	47.746	53.283
Amm.ti materiali e immateriali	1.323	1.326
Accantonamento/(utilizzi) per rischi ed oneri diversi	125	374
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(1.015)	1.211
Variazioni di <i>fair value</i>	34.502	29.383
Costi per commissioni bancarie	222	155
EBITDA TOTALE	82.903	85.732

L'EBITDA complessivo è pari a Euro 82.903 migliaia e registra una flessione del 3,3% rispetto all'anno precedente.

Sull'andamento dell'EBITDA ha fortemente influito il calo dei ricavi della gestione caratteristica, oltre all'incremento dei costi relativi alle unità sfitte e all'IMU, precedentemente commentati.

Risultato operativo

L'EBIT ha registrato una contrazione del 10,24%. 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 33.487 migliaia (contro un valore di Euro 30.594 migliaia dell'esercizio 2012).

Nell'esercizio 2013 si è assistito ad una riduzione del fenomeno inflattivo che si è riflesso nelle stime dell'inflazione utilizzate nei DCF sia per gli immobili del portafoglio Italia che per quelli del portafoglio Romania.

Il tasso di attualizzazione si è mantenuto stabile per gli immobili del portafoglio Italia, mentre è leggermente diminuito per gli immobili del portafoglio romeno.

Si è registrato, al contrario, un lieve ma generalizzato incremento dei tassi di capitalizzazione. Fa eccezione la categoria degli immobili con destinazione a Ipermercato e Supermercato, per la quale il *gross exit cap rate* ha subito un lieve decremento, poiché considerata una categoria di *asset* a rendimento più stabile e sicuro.

Nell'esercizio 2013 si è assistito anche ad un ritocco al rialzo della tassa IMU per la categoria catastale D8 che ha pesato maggiormente sulla classe di immobili con destinazione Ipermercato e Supermercato.

Si segnala che gli immobili sono valutati con perizia rilasciata dai periti indipendenti CBRE e REAG al 31 dicembre 2013.

Risultato Gestione partecipazioni

Il risultato della gestione delle partecipazioni registrato nel corso dell'esercizio è da imputare alla regolazione dell'aggiustamento prezzo relativo alla cessione, effettuata nel 2010, della partecipazione RGD S.r.l. (ora Beni Stabili).

Saldo della gestione finanziaria

Il risultato della gestione finanziaria risulta in riduzione rispetto all'esercizio precedente e ciò è dovuto: (i) al decremento dell'Euribor che ha avuto una forte flessione passando da 0,57 (media mese) dell'esercizio 2012 a 0,22 (media mese) dell'esercizio 2013, parzialmente compensato da un leggero aumento degli *spread* sui finanziamenti a breve termine e sui mutui rinegoziati; (ii) al minor utilizzo del fido concesso dalla controllante Coop Adriatica; (iii) al venir meno degli oneri relativi all'opzione *call* sulla quota del 20% della partecipazione in Porta Medicea, esercitata nell'aprile 2012.

Il costo medio del debito passa dal 4,29% al 31 dicembre 2012 al 4,22% al 31 dicembre 2013 mentre lo stesso dato, al netto degli oneri figurativi del prestito obbligazionario convertibile, registra una variazione dal 3,91% del 31 dicembre 2012 al 3,94% del 31 dicembre 2013.

Imposte sul reddito del periodo

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a Euro 3.244 migliaia al 31 dicembre 2013; tale risultato positivo è dovuto principalmente all'effetto della fiscalità differita legata alle svalutazioni relative agli adeguamenti al *fair value* degli immobili. Tale effetto ha determinato uno stanziamento di imposte anticipate e un riversamento di imposte differite passive con un'incidenza positiva sul *tax rate* complessivo. Si segnala che, a seguito di ulteriori approfondimenti in merito all'interpretazione della normativa rumena sulla tassazione della riserva da rivalutazione, si è proceduto ad un ricalcolo delle imposte differite passive sulle riserve precedentemente in sospensione di imposta. Depurando i risultati da tali effetti, il *tax rate* presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari all'8,77%, in incremento rispetto al 6,77% dell'esercizio precedente.

2012 vs 2011

I ricavi gestionali consolidati, pari a Euro 123.276 migliaia, 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

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

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 dall'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)

Ammortamenti e accantonamenti	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
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)
Totale ammortamenti e accantonamenti	(3.864)	(2.893)	(971)
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	(1.211)	28	(1.239)
Variazioni di <i>fair value</i>	(29.383)	(14.150)	(15.233)
Totale Amm.ti, svalutazioni e variazioni di <i>fair value</i>	(34.458)	(17.015)	(17.443)

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/ripristinazioni 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:

EBITDA totale	31/12/2012	31/12/2011
<i>(in migliaia di Euro)</i>		
RISULTATO OPERATIVO	53.283	73.364
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
EBITDA TOTALE	85.732	88.509

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 CBRE 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.

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 disposizioni in materia di IMU la cui applicazione ha determinato un incremento dei costi diretti della gestione caratteristica (pari, al 31 dicembre 2013, a circa il 27% 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.

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 2013, 2012 e 2011 sono presentati nel Bilancio 2013, nel Bilancio 2012 e nel Bilancio 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.

Tali documenti sono stati pubblicati e depositati presso la Consob e sono a disposizione del pubblico sul sito *internet* dell'Emittente (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'Indebitamento Finanziario Netto al 31 marzo 2014 e al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011.

Indebitamento finanziario netto				
	31/03/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(15.791)	(8.446)	(7.545)	(14.433)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(354)	(353)	(734)	(1.426)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(20)	(20)	(41)	(278)
LIQUIDITÀ	(16.165)	(8.819)	(8.320)	(16.137)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	11.976	13.856	21.783	50.469
Passività finanziarie correnti	132.295	176.633	160.038	146.841
Quota corrente mutui	59.354	82.281	116.836	35.398
Passività per leasing finanziari quota corrente	286	284	275	2.142
Prestito obbligazionario quota corrente	5.645	4.096	224.685	66
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	209.556	277.150	523.617	234.916
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	193.391	268.331	515.297	218.778
Attività finanziarie non correnti	(916)	(850)	(25)	(41)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	1.688	1.875	8.081	25.170
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.087	5.160	5.444	5.719
Passività finanziarie non correnti	665.982	653.368	545.834	610.304
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000	15.000	15.000
Prestito obbligazionario	142.198	142.003	0	219.466
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	829.039	816.556	574.334	875.618
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	1.022.430	1.084.887	1.089.631	1.094.397
Indebitamento finanziario netto ESMA/2013/319*	1.023.346	1.085.737	1.089.656	1.094.438

*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 all'esercizio 2011.

L'andamento dell'Indebitamento 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'indebitamento.

Al 31 marzo 2014 le principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2013 sono connesse: (i) alla vendita delle porzioni immobiliari afferenti la Galleria del Centro Commerciale “Fonti del Corallo” di Livorno per un controvalore pari ad Euro 47 milioni; (ii) alla vendita di tutte le n. 10.976.592 azioni proprie detenute, corrispondenti al 3,154% del capitale sociale, per un importo pari a Euro 12,07 milioni; (iii) alla sottoscrizione dell’atto aggiuntivo al contratto di mutuo con Cassa di Risparmio del Veneto (in scadenza il 1 maggio 2014) che ha variato la scadenza al 1 novembre 2024, al tasso Euribor 6 mesi oltre ad uno spread pari al 3,60%. L’importo relativo a tale finanziamento è stato classificato tra le passività finanziarie non correnti al 31 marzo 2014 per un importo pari a Euro 24.119 migliaia, (iv) e all’estinzione dell’apertura di credito ipotecaria accesa nel corso dell’anno 2012 con l’istituto di credito Intesa San Paolo per un importo complessivo pari a Euro 30 milioni (il cui utilizzo al 31 dicembre 2013 era pari a Euro 1.011 migliaia).

La voce “quote correnti mutui” pari al 31 marzo 2014 a Euro 59.354 migliaia, risulta in decremento principalmente per effetto della citata riclassifica nelle passività finanziarie non correnti della quota a lungo relativa al mutuo Cassa di Risparmio del Veneto.

Le passività finanziarie correnti verso terzi, pari al 31 marzo a Euro 132.295 migliaia, sono riconducibili prevalentemente all’indebitamento bancario di breve termine e, al 31 marzo 2014, sono pari ad Euro 129.313 migliaia, in decremento rispetto agli Euro 173.729 migliaia del 31 dicembre 2013 per un importo pari a circa Euro 44.416 migliaia in conseguenza delle operazioni straordinarie sopra richiamate.

In data 10 aprile 2014, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato l’emissione di obbligazioni *senior* non garantite, per un importo complessivo pari ad Euro 150.000.000. Le obbligazioni hanno un valore nominale unitario di Euro 100.000 e multipli di Euro 1.000 fino a un massimo di Euro 199.000 e scadenza nel gennaio 2019 e danno diritto al pagamento di un interesse fisso pari al 3,875% da corrispondersi annualmente in via posticipata il 7 gennaio di ciascun anno. Le obbligazioni sono state collocate nell’ambito di un *private placement* rivolto esclusivamente a investitori qualificati in Italia e all’estero con esclusione delle giurisdizioni nelle quali l’offerta o la vendita di strumenti finanziari siano vietate ai sensi della legge applicabile. L’emissione e il regolamento delle obbligazioni sono avvenuti in data 7 maggio 2014. Le obbligazioni sono quotate sul mercato regolamentato dell’*Irish Stock Exchange*. Alla Data del Documento di Registrazione, a seguito dell’incasso del predetto prestito obbligazionario, si sono conseguentemente ridotte le passività finanziaria correnti. Il ricavato netto della predetta emissione obbligazionaria, pari a circa Euro 148,39 milioni, sarà destinato dall’Emittente al rifinanziamento di parte dell’indebitamento esistente nonché al finanziamento degli investimenti previsti dalla *pipeline* in linea con il Piano Industriale 2014-2016 (Cfr. Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.2.3 del Documento di Registrazione).

Al 31 marzo 2014 il risultato della gestione finanziaria (come indicato nel Capitolo IX, Paragrafo 9.2.2 del Documento di Registrazione) risulta in

incremento per effetto principalmente:

- dei maggiori interessi passivi su mutui dovuti alla stipula, nell’esercizio precedente, di nuovi contratti di finanziamento con Iccrea Banca, per un importo pari a Euro 6 milioni, e con BNP PARIBAS, per un importo pari a Euro 135 milioni, in parte compensati da minori interessi passivi sul Prestito Obbligazionario Convertibile scaduto a fine 2013;
- dell’incremento dell’Euribor, che ha passa da 0,21 (media Euribor tre mesi del primo trimestre 2013) a 0,29 (media Euribor tre mesi del primo trimestre 2014). Lo *spread* applicato sull’utilizzo del breve si attesta invece in diminuzione per circa 30 *basis point*;
- dell’iscrizione a conto economico, a seguito dell’estinzione della apertura di credito ipotecaria accesa nel corso dell’anno 2012 con l’istituto di credito Intesa San Paolo, dei costi accessori all’operazione finanziaria che risultavano non ancora ammortizzati, per un importo pari a circa Euro 297 migliaia.

L'Indebitamento Finanziario Netto passa da Euro 1.084.887 migliaia al 31 dicembre 2013 a Euro 1.022.430 migliaia al 31 marzo 2014 con una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di Euro 62.457 migliaia.

Risorse finanziarie per gli esercizi 2013, 2012 e 2011

Al 31 dicembre 2013, le principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2012 sono connesse alle operazioni di seguito elencate.

Nel mese di marzo 2013 è stato prorogato il contratto di finanziamento della Cassa di Risparmio di Bologna per ulteriori 2 anni, al tasso Euribor 3 mesi oltre ad uno *spread* del 3,2%. In aggiunta è stata corrisposta una commissione pari a 20 (venti) *basis points* calcolati sul debito residuo.

In data 7 maggio 2013, a seguito dell'Offerta di Scambio, IGD ha emesso nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso denominati "€ 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 sono quotati sul mercato regolamentato presso il *Luxembourg Stock Exchange*.

Nel mese di giugno è stata stipulata una proroga al contratto di finanziamento, in scadenza in un'unica soluzione al 15 giugno 2013, erogato da Centrobanca (incorporata in UBI Banca a far data dal 6 maggio 2013) fino al 15 giugno 2015 al tasso Euribor 3 mesi maggiorato di 300 *basis point*.

Nel mese di agosto è stato stipulato un contratto di mutuo chirografario in *pool* con Iccrea Banca/Emilbanca Credito Cooperativo quale banca capofila di importo pari ad Euro 6.000.000,00, in scadenza in un'unica soluzione al 6 febbraio 2015, al tasso Euribor 3 mesi maggiorato di 350 *basis point*.

In data 26 novembre 2013, è stato sottoscritto tra l'Emittente e IGD Property SIINQ in qualità di debitori e BNP Paribas, Succursale Italia, in qualità di finanziatore, un contratto di finanziamento ipotecario sugli immobili, di importo pari ad Euro 135 milioni, con durata quinquennale e uno *spread* di 425 *basis point* sull'Euribor a tre mesi. Il finanziamento è assistito da un pacchetto di garanzie *standard* per la tipologia di operazione, costituito, tra l'altro, da (i) ipoteca di primo grado sui seguenti compendi immobiliari: Ipermercato "Lame", Galleria Commerciale "Katanè", Ipermercato e Galleria Commerciale "Centro Borgo", Ipermercato e Galleria Commerciale "Casilino", Ipermercato e Galleria Commerciale "Esp" e (ii) pegno azioni, a favore della banca finanziatrice, costituito sul 100% del capitale sociale di IGD Property SIINQ, detenuto dalla Società.

Il finanziamento è stato integralmente erogato in un'unica soluzione in data 3 dicembre 2013. In pari data, la Società ha conferito ad IGD Property SIINQ alcuni rami d'azienda che comprendono, tra l'altro, i compendi immobiliari gravati dall'ipoteca di primo grado posta a garanzia del finanziamento e dai rapporti giuridici ad essi relativi nonché l'immobile in cui ha sede l'Ipermercato "Lame" a sottoscrizione e liberazione delle azioni di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale deliberato sempre in tale data dall'assemblea straordinaria di IGD Property SIINQ. Nell'ambito di tale atto, IGD Property SIINQ è subentrata, ai sensi e per gli effetti degli articoli 2560 e 1273, comma 3, del codice civile, nell'intero indebitamento assunto dall'Emittente ai sensi del contratto di finanziamento, senza effetto liberatorio per la Società. Tale liquidità ha permesso di rifinanziare il debito in scadenza nel corso dell'esercizio 2013.

In data 29 gennaio 2014 è stato stipulato un atto modificativo del contratto di finanziamento erogato da BNP Paribas, Succursale Italia, che prevede la conversione del tasso da variabile

(pari al tasso Euribor 3 mesi maggiorato di 425 *basis point*) a fisso (pari al 5,162%). La conversione è efficace a decorrere dal 31 gennaio 2014.

In particolare, con riferimento al 31 dicembre 2013, si evidenzia quanto segue.

Indebitamento finanziario non corrente

Passività finanziarie non correnti

Finanziamenti Bancari

Finanziamenti bancari a medio/lungo termine

Al 31 dicembre 2013 la quota non corrente dei finanziamenti bancari a medio/lungo termine è pari a Euro 653.368 migliaia.

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 2013, sono stati stipulati i seguenti contratti di finanziamento:

- nel mese di agosto è stato stipulato il finanziamento chirografario con Iccrea Banca/Emilbanca Credito Cooperativo.
- nel mese di novembre 2013 è stato sottoscritto con BNP Paribas, Succursale Italia un contratto di finanziamento ipotecario, garantito con ipoteca di primo grado costituita sui seguenti compendi immobiliari: Ipermercato "Lame", Galleria Commerciale "Katanè", Ipermercato e Galleria Commerciale "Centro Borgo", Ipermercato e Galleria Commerciale "Casilino", Ipermercato e Galleria Commerciale "Esp".

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 "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", originariamente intestato alla società RGD S.r.l. a far data dal 30 novembre 2007, a seguito dell'acquisto dello stesso in comproprietà con RGD. In data 29 novembre 2012, la durata di tale rapporto di conto corrente ipotecario è stata prorogata fino al 30 novembre 2014. In data 12 maggio 2014, l'Emittente, congiuntamente a Beni Stabili S.p.A. SIIQ, ha presentato richiesta di estinzione del conto corrente ipotecario MPS, il cui regolamento è previsto in data 15 maggio 2014.

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. La durata di tale mutuo, in data 25 marzo 2013 è stata prorogata per due anni, successivamente, nel marzo 2014, è stata pattuita un'ulteriore proroga fino al 27 marzo 2024;
- 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. Nel marzo 2014, la durata di tale contratto di finanziamento è stata prorogata fino al 1° novembre 2024;
- 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 Maestrale”, 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 2014 lo *spread* medio ponderato è pari a 2,26%.

Natura del prodotto	Garanzie prestate	Controparte	Scadenza	Montante residuo quota corrente (31/03/14)	Montante residuo quota non corrente (31/03/14)	CONDIZIONE	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Frequenza rilevazione indicatori soglia (Covenant)
Contratto di Finanziamento	MALATESTA - Rimini	BNL Banca Nazionale del Lavoro	06/10/2016	1.869	12.749	Euribor 03 M + 0,4	Situazione finanziaria IGD Siiq SpA: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 e fino alla scadenza "	1,05			Annuale
Contratto di Mutuo Fondiario	MONDOVICINO (Galleria)	Banca Regionale Europea	10/01/2023	883	8.925	Media Euribor 06M Sole 24 Ore - 365 + 0,9					
Contratto di Mutuo Fondiario	SARCA (Gall + Iper)	Unipol Merchant	06/04/2027	3.148	76.578	Media Euribor 03M Sole 24 Ore - 365 + 0,6	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	1,46			Annuale
Mutuo	LE MAIOLICHE - Faenza	Coop Adriatica	31/12/2019	125	15.000	Media Euribor 03M Sole 24 Ore - 365 + 3,1					
Contratto di Mutuo Fondiario	LUNGO SAVIO - Cesena	Unipol Merchant	31/12/2023	538	9.344	Media Euribor 06M Sole 24 Ore - 365 + 1					
Contratto di Mutuo Ipotecario	I BRICCHI - Isola D'Asti (Gall)	Banca Carige	31/03/2024	1.184	23.820	(Media Euribor 03M Sole 24 Ore - 360 diviso per 2, arrotondato allo 0,05% più vicino e					

						successivamente moltiplicato per 2) + 1,5					
Contratto di Mutuo Fondiaro	TIBURTINO - Guidonia (Gall + Iper)	Cassa di Risparmio di Bologna	27/03/2024	4.151	59.097	Euribor 03 M + 3,6	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	1,46			Annuale
Contratto di Finanziamento	Iper LUGO - Ravenna, Iper MAESTRALE - Senigallia, Iper MIRALFIORE - Pesaro, CENTRO D'ABRUZZO - Pescara (Gall + Iper), LE PORTE DI NAPOLI - Afragola (Gall + Iper) ,Portogrande (gall + Iper), Imola iper leonardo, Palazzina uffici Portogrande	GE Capital	05/10/2021	12.025	91.578	Euribor 03 M + 0,5	Bilancio Consolidato: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza	1,46			Annuale
Contratto di Finanziamento	LE MAIOLICHE - Faenza	Mediocredito banca SPA	30/06/2029	2.821	40.702	Euribor 03 M + 1,95	Bilancio IGD Siiq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	0,99			Annuale
Contratto di Finanziamento	Immobile Palazzo Orlando e Officine	CentroBanca	15/06/2015	14	10.966	Euribor 03 M + 2,25					

Contratto di Finanziamento	KATANÈ - Catania (Iper)	Credito Valtellinese	31/03/2024	1.429	12.673	(Media Euribor 03M Sole 24 Ore - 360) + 1,5. Il tasso di interesse comprensivo del margine non potrà essere inferiore al 2,25%.	Bilancio Consolidato al 31/12: i) il rapporto Posizione finanziaria netta su PN non superiore a 2,30; ii) Rapporto Loan to Value dell'immobile non eccedente il 70%	1,38	37,93%		Annuale
Contratto di Mutuo	Palermo (Gall)	Monte dei Paschi di Siena	30/11/2025	1.844	28.528	Media Euribor 03M Sole 24 Ore - 365 + 1,65	Bilancio consolidato: i) il rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	1,46	52,17%		Annuale
Contratto di Finanziamento	Conè (Gall)	CentroBanca	31/12/2025	2.640	38.048	Euribor 03 M + 1,4	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	1,46			Annuale
Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	DARSENA (Gall + Iper)	Monte dei Paschi di Siena	30/11/2014	16.634	0	Euribor 03 M (In arrears) + 4,875	Bilancio IGD Siiq Spa: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non dovrà essere superiore a 5	1,05			Annuale
Contratto di Mutuo	MONDOVICINO (Retail Park)	Cassa di Risparmio del Veneto	01/11/2024	2.022	24.119	Euribor 06 M + 3,6	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	1,46			Annuale

Contratto di Finanziamento	Conè (Iper)	CentroBanca	30/06/2016	877	13.154	Euribor 06 M + 1,8	Bilancio Consolidato: i) rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su PN non superiore a 2 ii) Valore Loan to Value non superiore al 66,40%	1,46	58,82%		Annuale
Contratto di Mutuo	Palermo (Iper)	Banca Carige	30/06/2027	1.575	21.382	Media Euribor 03M Sole 24 Ore - 360 + 1,6					
Contratto di Mutuo Fondiario	Porta Medicea - - Immobile con destinazione residenziale Piazza Mazzini	Banca Popolare di Verona	25/07/2026	925	9.283	Media Euribor 06M Sole 24 Ore - 365 + 1,85	Bilancio Porta medicea srl: i) rapporto tra NET DEBT ed EQUITY $\leq 1,0$ ii) equity ≥ 55 mln€ iii) <i>Loan to Value</i> inferiore o uguale al 65%	0,44	€ 57.651.462	52%	Annuale
Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	I° grado Crema, I° grado Iper Le fonti del corallo	Cassa di Risparmio di Firenze	19/12/2016	0	39.941	Media Euribor 03M Sole 24 Ore - 365(In arrears) + 0,45	Situazione finanziaria Gruppo IGD: i) il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN dovrà essere inferiore o uguale a 1,6 fino alla scadenza; ii) rapporto EBITDA/oneri finanziari superiore ad 1,5; iii) rapporto Pfn/mkt Value inferiore o uguale a 0,65.	1,46	1,78	59,12%	Annuale
Contratto di Finanziamento	Immobile Via Rizzoli, Bologna	Mediocredito banca SPA	30/09/2017	3.600	8.840	Euribor 06 M + 3,65	Bilancio Consolidato annuale: i) Posizione finanziaria netta su Patrimonio Netto non superiore a 1,60; ii) rapporto Loan to Value non superiore a 0,65.	1,46	59,12%		Annuale
Contratto di Finanziamento	cc casilino -iper lame -galleria catania- cc esp- cc borgo	Bnp paribas	26/11/2018	1.142	130.264	5,162% (a decorrere dal 31 gennaio 2014)	<u>A Partire dal Bilancio 2014</u> i) Rapporto Ltv inferiore al 45%; ii) Interest Cover Ratio superiore al 190%; iii) LTV singolo asset inferiore al 70%; iv) Interest Cover Ratio singolo asset maggiore del 100%				

Contratto di Finanziamento		Pool ICCREA Banca Impresa - Emilbanca	06/02/2015	33	5.991	Euribor 03 M + 3,50					
----------------------------	--	---------------------------------------	------------	----	-------	---------------------	--	--	--	--	--

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.

Prestito obbligazionario non corrente

Al 31 dicembre 2013, tale voce si riferisce al prestito obbligazionario emesso in data 7 maggio 2013 “€ 144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017”.

Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori

Al 31 dicembre 2013, tale voce si riferisce al corrispettivo potenziale per conguaglio prezzo relativo ad un ramo d'azienda presso il Centro Sarca acquisito nel corso del 2011 e pari ad Euro 1.875 migliaia, di cui Euro 1.375 migliaia già maturati e da liquidarsi in rate trimestrali ed Euro 500 migliaia sottoposti a condizione sospensiva da verificarsi in data 15 dicembre 2015.

Passività per *leasing* finanziari quota non corrente

Al 31 dicembre 2013, 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 2013, 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 2013 è pari a 3,31%.

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*” pari ad Euro 173.729 migliaia, (ii) alla quota a breve, pari ad Euro 750 migliaia della passività assunta per l'acquisizione del ramo d'azienda relativo al Centro Sarca precedentemente commentato e (iii) al corrispettivo potenziale per conguaglio prezzo relativo ad una Galleria acquisita nel 2009 pari ad Euro 2.154 migliaia e da regolarsi entro il 2014.

Nella tabella seguente si riporta in maggiore dettaglio le informazioni caratteristiche relative ai finanziamenti bancari a breve termine alla data del 31 marzo 2014, che presentano uno *spread* medio ponderato pari al 2,50%. Alla stessa data risultano in essere linee di credito a breve termine per complessivi Euro 273.500.000.

Passività finanziarie correnti	Durata	31/03/2014	Condizioni Economiche
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	10/03/2014 - 10/04/2014	25.500	Euribor 01 M + spread
Unicredit - Hot Money	24/03/2014 - 24/04/2014	10.005	Euribor 01 M + spread
Carisbo - Hot Money	21/03/2014 - 22/04 /2014	5.004	Euribor 01 M + spread
Cassa Risparmio PD RO	11/03/201 - 11/04/2014	10.013	Euribor 01 M + spread
Unipol Banca - Hot Money	20/03/2014 - 22/04/2014	5.032	Euribor 01 M + spread
Bnl - Bologna	19/03/2014- 19/04/2014	3.000	Media Euribor 03 M + spread
Bnl - Bologna	27/03/2014 - 28/04/2014	10.000	Media Euribor 03 M + spread
Cassa risp. Firenze hot money	10/03/2014 -10/04/2014	15.023	Euribor 01 M + spread
Banca Popolare di Verona- Hot Money	a vista	2.000	Euribor 01 M + spread
Bre Banca scoperto c/c	a vista	6.962	Euribor 01 M + spread
Mps c/c 195923 ^(*)	a vista	36.757	Euribor 01 M + spread
Commissione di sottoscrizione annuale fin BNP	05/05/2014	17	Importo annuale Euro 66 migliaia
Totale debiti verso banche		129.313	

* In data 12 maggio 2014, l’Emittente, congiuntamente a Beni Stabili S.p.A. SIIQ, ha presentato richiesta di estinzione del conto corrente ipotecario MPS, il cui regolamento è previsto in data 15 maggio 2014.

Passività per leasing finanziari quota corrente

Al 31 dicembre 2013, 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 quota corrente

Tale voce fa riferimento, al 31 dicembre 2013, alla quota corrente del prestito obbligazionario emesso in data 7 maggio 2013 e, negli anni precedenti, al prestito obbligazionario convertibile “*EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013*” originariamente emesso in data 28 giugno 2007 per Euro 230.000.000 con scadenza al 28 dicembre 2013.

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 rimanevano 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 che, in data 28 dicembre 2013, sono stati interamente rimborsati.

Debiti finanziari vs parti correlate correnti

Al 31 dicembre 2013, tale voce è relativa agli interessi maturati del finanziamento erogato da Coop Adriatica per il centro commerciale “Le Maioliche” di Faenza e 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 310 *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 2013, 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 2013, 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 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 2013, il suddetto parametro era rispettato. Inoltre, il contratto di finanziamento prevede che lo *spread* pattuito sia incrementato in base ai seguenti criteri: (i) nel caso in cui il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto sia minore o uguale a 1,2 sarà applicato uno *spread* pari a 0,55, (ii) nel caso in cui il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto sia minore o uguale a 1,5 sarà applicato uno *spread* pari a 0,60, (iii) nel caso il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto sia superiore a 1,5 sarà applicato uno *spread* pari a 0,65. 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 ove la Società diventi insolvente o riduca, per fatto proprio, le garanzie originariamente prestate.
- 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 2013, 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 2013, 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 dell’immobile ecceda il 70%*”. Al 31 dicembre 2013, 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 2013, 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 tale da comportare l’insufficienza a garantire il rimborso del debito residuo relativo al finanziamento 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* del singolo immobile sia superiore al 70%; al 31 dicembre 2013, 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 2013, 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%, talché la predetta percentuale venga ripristinata. Al 31 dicembre 2013, 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 e Officine (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 S.r.l., società in cui IGD detiene una partecipazione pari all'80%, al verificarsi, tra l'altro, del deterioramento della garanzia patrimoniale (connesso a un deterioramento della situazione giuridica, amministrativa, organizzativa commerciale, tecnica, patrimoniale finanziaria ed economica qualora i suddetti eventi possano arrecare grave e sostanziale pregiudizio al puntuale ed integrale pagamento

delle ragioni di credito di Centrobanca S.p.A.), 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% (con riferimento all'immobile con destinazione residenziale di Piazza Mazzini); al 31 dicembre 2013, 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 2013, 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 2013 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 2013, 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 City" 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*.
- Il finanziamento chirografario con Iccrea Banca /Emil Banca stipulato nel mese di agosto 2013. Il contratto prevede impegni a non apportare modifiche all'oggetto sociale della Società; a non costituire patrimoni separati destinati ad uno specifico affare ai sensi dell'art. 2447-bis c.c., fatta eccezione per operazioni finanziarie il cui fine persegua l'oggetto sociale; a non perfezionare finanziamenti destinati ad uno specifico affare che prevedano che i proventi dell'affare stesso siano destinati, in tutto o in parte al rimborso, totale o parziale, del finanziamento ai sensi dell'art. 2447-decies c.c.; il divieto di perfezionare operazioni in strumenti derivati aventi finalità speculative;
- Il contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto con BNP Paribas, Succursale Italia in data 26 novembre 2013. Il contratto di finanziamento prevede, tra l'altro, le seguenti ipotesi di rimborso anticipato obbligatorio: (a) integrale, nell'eventualità di *change of control* della Società ovvero nel caso in cui la Società cessi di detenere l'intero capitale sociale di IGD Property SIINQ S.p.A. nonché (b) parziale, in relazione alla quota di finanziamento allocata sul relativo immobile ipotecato, nell'ipotesi in cui lo stesso sia oggetto di cessione ovvero la Società riceva in relazione allo stesso indennizzi e/o risarcimenti e/o premi assicurativi ovvero l'LTV in relazione a tale immobile sia superiore al 70% e/o il ICR in relazione a tale immobile sia inferiore al 100%. Ai sensi del contratto di finanziamento, la Società si è impegnata, tra l'altro, (i) a non modificare o cessare lo svolgimento della propria attività di impresa e a mantenere tutte le autorizzazioni, i permessi, i contratti e le licenze necessari per lo svolgimento della stessa, (ii) a mantenere lo *status* di SIIQ (e/o SIINQ per IGD Property SIINQ); (iii) a mantenere le azioni rappresentative del proprio capitale sociale quotate presso il Mercato Telematico Azionario, (iv) a non effettuare distribuzioni, salvo quelle previste per legge, qualora sia in corso un evento di *Cash Trap* (inteso come l'ipotesi, ad una data di verifica, in cui l'ICR aggregato del compendio immobiliare costituito in garanzia sia pari o inferiore a 190%, ma comunque superiore a 170%, e/o (ii) l'LTV aggregato del compendio immobiliare costituito in garanzia sia pari o superiore al 45% ma inferiore al 50%) ovvero un evento di *Cash Sweep* (inteso come l'ipotesi in cui, ad una data di verifica, (i) l'ICR aggregato del compendio immobiliare costituito in garanzia sia pari o inferiore al 170%, ma comunque superiore al 100%, e/o (ii) l'LTV aggregato del compendio immobiliare costituito in garanzia sia pari o superiore al 50% ma inferiore al 55%). In caso si verifichi un evento di *Cash Trap* ad una data di verifica, le disponibilità liquide in eccesso rispetto ai pagamenti dovuti (a titolo esemplificativo, pagamento di imposte, tasse, premi assicurativi, commissioni alla banca finanziatrice etc.) devono essere accreditate su conto riserva, costituito in pegno in favore della banca finanziatrice. Tali somme potranno essere nuovamente utilizzate nell'ipotesi venga dimostrato il ripristino dei parametri finanziari per due date di verifica consecutive. In caso si verifichi un evento di *Cash Sweep* le disponibilità liquide in eccesso rispetto ai pagamenti dovuti unitamente alle somme accreditate sul conto riserva devono essere utilizzate a rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento. Il contratto di finanziamento prevede in capo alla banca il diritto di risolvere unilateralmente il

contratto tra l'altro, qualora: (i) il LTV aggregato del compendio immobiliare sia superiore al 55% ovvero (ii) l'ICR aggregato del compendio immobiliare sia inferiore al 100%. Il contratto prevede inoltre la decadenza dal beneficio del termine e la risoluzione al verificarsi di eventi quali, tra l'altro, la sottoposizione a procedure concorsuali, l'inadempimento a obbligazioni indicate nel contratto, *cross default* su indebitamento finanziario di ammontare superiore ad Euro 5.000.000, *delisting* dal Mercato Telematico Azionario e perdita dello *status* di SIIQ. Il contratto inoltre 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). Il finanziamento è assistito, tra l'altro, da ipoteca di primo grado sui alcuni compendi immobiliari, e da pegno azioni, a favore della banca finanziatrice, costituito sul 100% del capitale sociale di IGD Property SIINQ, detenuto dalla Società.

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-14	31-dic-13	31-dic-12	31-dic-11
	valore nozionale			
IRS	428.116	569.960	463.293	491.072

Si riportano di seguito taluni indicatori finanziari relativi agli esercizi chiusi al 31 marzo 2014 e agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011.

	Primo trimestre 2014	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Esercizio 2011
GEARING RATIO	1,27	1,38	1,38	1,38
LOAN TO VALUE (%)	55,47%	57,36%	57,15%	56,86%
COSTO MEDIO DEL DEBITO (%)	4,12%	4,22%	4,29%	4,08%
LIVELLO DI HEDGING (%)	79,50%	79,29%	76,14%	80,80%

Il livello di *gearing ratio* è rimasto stabile nel corso del triennio in conseguenza della politica di investimenti messa in atto dal Gruppo IGD e dell'equilibrio patrimoniale-finanziario perseguito nell'ambito delle strategie del Piano 2014-2016 realizzate. Al 31 marzo 2014 il valore risulta in diminuzione, soprattutto in relazione alle operazioni realizzate nel trimestre (cessione Galleria "Fonti del Corallo" e vendita azioni proprie).

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 2014 e nel corso dell'esercizio 2013, 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 2014 e nel corso dell'esercizio 2013, il valore del *Loan To Value* si è attestato all'interno dei *range* previsti dal Piano. Si segnala che i dati relativi all'esercizio 2011 sono stati rettificati sulla base dell'Indebitamento Finanziario Netto che non include le passività per derivati.

La riduzione del valore degli investimenti immobiliari e la diminuzione dell'Indebitamento Finanziario Netto hanno determinato complessivamente un incremento dell'indicatore *Loan to Value* nel triennio.

Il costo medio del debito registra, un picco in corrispondenza dell'esercizio 2012, per poi ridursi nell'esercizio 2013; l'incremento complessivamente registrato nel triennio 2011-2013 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 2013, dal calo del parametro di riferimento (Euribor 3 mesi) che passa da 0,57 (media mese) dell'esercizio 2012 a 0,22 (media mese) dell'esercizio 2013. Nel corso dell'esercizio 2013 il costo medio del debito si è attestato al 4,22%. Nel corso del primo trimestre 2014 il costo medio del debito si è attestato al 4,12%.

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 2014 e nel corso dell'esercizio 2013 il livello di *hedging* si è mantenuto all'interno dei *range* previsti dal Piano 2014-2016.

Il livello di *hedging* è incrementato nel corso dell'esercizio 2011 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 gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011, 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	31/03/2014	31/03/2013	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
<i>(In migliaia di Euro)</i>					
Flusso di cassa generato da attività d'esercizio	16.417	10.058	44.083	34.841	61.320
Flusso di cassa utilizzato in attività di investimento	36.727	(2.233)	(25.814)	(13.883)	(127.520)
flusso di cassa generato da attività di finanziamento	(45.809)	(10.406)	(17.343)	(27.803)	48.382
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	10	6	(25)	(43)	(13)
Incremento (decremento) netto delle disponibilità liquide	7.345	(2.575)	901	(6.888)	(17.831)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	8.446	7.545	7.545	14.433	32.264
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	15.791	4.970	8.446	7.545	14.433

FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO

Il *cash flow* da attività di esercizio per i periodi chiusi al 31 marzo 2014 e 2013 è di seguito dettagliato:

	31/03/2014	31/03/2013
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	7.751	8.897
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Poste non monetarie	2.756	4.080
(Ammortamenti e accantonamenti)	796	873
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	453	275
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	(120)	413
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	11.636	14.538
Imposte sul reddito correnti	(352)	(342)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	11.284	14.196
Variazione delle rimanenze	672	(1.471)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	3.682	(3.426)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	779	759
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO	16.417	10.058

L'andamento sopra evidenziato presenta un miglioramento riconducibile prevalentemente all'andamento del CCN.

Il *cash flow* da attività di esercizio per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2011, 2012 e 2013 è di seguito dettagliato:

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
<i>(In migliaia di Euro)</i>			
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:			
Risultato prima delle Imposte	920	4.967	29.142
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Poste non monetarie	9.582	8.186	6.343
(Ammortamenti e accantonamenti)	3.531	3.864	2.893
(svalutazione)/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(1.015)	1.211	(29)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	34.502	29.383	14.150
Gestione di partecipazioni	0	746	528
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	47.520	48.357	53.027
Imposte sul reddito correnti	(1.588)	(1.270)	(1.049)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	45.932	47.087	51.978
Variazione delle rimanenze	(322)	(6.880)	(6.863)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(1.642)	(6.115)	22.242
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	(2.240)	2.164	(2.546)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	2.285	(1.486)	(4.324)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	70	71	833
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO	44.083	34.841	61.320

Rispetto all'esercizio 2011 lo schema di rendiconto finanziario è stato riclassificato al fine di rappresentare i flussi già al netto delle imposte differite attive e passive.

L'esercizio 2012 presenta flussi in calo che derivano dall'impatto 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 circa Euro 2,8 milioni). Nell'esercizio 2011 i flussi generati dall'attività di esercizio hanno risentito della crescita dei ricavi e dell'andamento del CCN, il quale ha beneficiato in misura significativa del rimborso IVA ottenuto (pari a Euro 25 milioni).

Nel corso dell'esercizio 2013 i flussi generati dalla gestione operativa risultano in leggera diminuzione rispetto all'esercizio precedente per effetto del calo dei ricavi della gestione caratteristica e dell'incremento dei costi relativi alle unità sfitte e all'IMU, seppur parzialmente compensati dal decremento della gestione finanziaria, mentre il CCN ha assorbito cassa in misura inferiore rispetto all'esercizio precedente, anche grazie alle vendite delle unità residenziali del Progetto "Porta a Mare".

FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO

Il *cash flow* impiegato nell'attività di investimento/disinvestimento per i periodi chiusi al 31 marzo 2014 e 2013 è di seguito dettagliato:

	31/03/2014	31/03/2013
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
(Investimenti) in immobilizzazioni	(10.041)	(2.233)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	46.823	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(55)	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	36.727	(2.233)

Nel corso del primo trimestre 2014 il flusso di cassa derivante dalle attività di investimento ha risentito della già citata operazione di cessione della galleria "Fonti del Corallo" di Livorno".

Il *cash flow* impiegato nell'attività di investimento/disinvestimento per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2011, 2012 e 2013 è di seguito dettagliato:

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
<i>(In migliaia di Euro)</i>			
(Investimenti) in immobilizzazioni	(25.866)	(13.805)	(127.905)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	57	30	385
Disinvestimenti in Partecipazioni in imprese controllate	55	0	
(Investimenti) in Partecipazioni in imprese controllate	(60)	(108)	
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(25.814)	(13.883)	(127.520)

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.

FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO

Il *cash flow* da attività di finanziamento per i periodi chiusi al 31 marzo 2014 e 2013 è di seguito dettagliato:

	31/03/2014	31/03/2013
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
Variazione di attività finanziarie non correnti	(66)	(113)

Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(1)	43
Dividend reinvestment option	(45)	
Vendita azioni proprie	12.050	
Variazione indebitamento finanziario corrente	(69.896)	(62.769)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	12.149	52.433
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO	(45.809)	(10.406)

Il cash flow da attività di finanziamento ha assorbito liquidità nei periodi relativi al 31 marzo 2014 e 2013.

Il *cash flow* da attività di finanziamento per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2011, 2012 e 2013 è di seguito dettagliato:

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
<i>(In migliaia di Euro)</i>			
Variazione di attività finanziarie non correnti	(826)	15	(22)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	21	237	5.695
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	381	692	(335)
<i>Dividend reinvestment option</i>	13.070	12.712	0
Distribuzione di dividendi	(22.333)	(23.862)	(22.370)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(127.206)	317.387	(2.889)
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(7.927)	(28.686)	46.342
Variazione indebitamento finanziario non corrente	127.477	(306.298)	21.961
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO	(17.343)	(27.803)	48.382

Il *cash flow* da attività di finanziamento ha assorbito liquidità negli esercizi 2012 e 2013, 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 2014 e al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011, con evidenza degli impieghi e delle fonti di finanziamento del capitale investito.

FONTI-IMPIEGHI	31-mar-14	31 dicembre 2013	31 dicembre 12	31 dicembre 11
Investimenti immobiliari	1.675.693	1.723.693	1.754.550	1.779.445
Altre attività immateriali e materiali	135.936	125.361	102.017	96.246
Altre attività non correnti	31.332	30.075	33.412	22.065
CCN	66.491	71.271	75.713	68.909
Altre passività non correnti	(70.312)	(68.519)	(68.520)	(70.644)
TOTALE IMPIEGHI	1.839.140	1.881.881	1.897.172	1.896.021
Patrimonio netto	778.904	763.692	753.566	767.053
(Attività)/Passività per strumenti derivati	37.806	33.302	53.975	34.571
Indebitamento finanziario netto	1.022.430	1.084.887	1.089.631	1.094.397
TOTALE FONTI	1.839.140	1.881.881	1.897.172	1.896.021

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 Lame" (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

Sebbene l'esercizio 2013 sia stato caratterizzato da un contesto macroeconomico complesso, con indicatori negativi di andamento del PIL, della disoccupazione e dei consumi, il Gruppo ha evidenziato un andamento operativo soddisfacente rispetto alla tendenza registrata a livello nazionale. L'esercizio 2013 si chiude per il Gruppo IGD con un decremento complessivo delle vendite dei *tenants* nelle Gallerie in Italia pari al -1,6% a rete omogenea (dunque inferiore rispetto a quello registrato in Italia, pari al -2,4%¹⁰), a fronte di un incremento degli ingressi di nuovi *tenants* (+0,9%). A giudizio dell'Emittente, tali risultati testimoniano sia l'attualità del modello di *business* e degli *asset*, sia la bontà dell'attività di *marketing* e miglioramento del *tenant/merchandising mix* realizzata dal Gruppo. Il livello di *occupancy* a fine anno in Italia è rimasto elevato (97,4% medio tra ipermercati e gallerie), anche se l'incremento della *vacancy* media nel corso dell'anno e la prosecuzione della politica commerciale di sostegno temporaneo agli operatori in difficoltà hanno impattato negativamente sulla dinamica dei ricavi da gestione caratteristica.

Inoltre, il volume degli investimenti in Italia ha registrato un incremento sin dal primo semestre del 2013, rispetto all'ultimo semestre 2012, con una maggiore accelerazione nel corso del secondo semestre del 2013, raggiungendo, al termine del 2013, un volume totale pari a Euro 2,2 miliardi, superiore di oltre otto volte rispetto a quello registrato nel 2012. Le operazioni hanno coinvolto quasi esclusivamente investitori stranieri, principalmente statunitensi ed europei. I rendimenti netti delle operazioni sopra indicate sono compresi in una forchetta tra il 6,75 e l'8,25%.

I primi mesi del 2014 fino alla Data del Documento di Registrazione, evidenziano un miglioramento del quadro macroeconomico, in particolare per quanto riguarda l'evolvere dei consumi, che ha ricadute dirette sulle *performance* della propria attività. IGD ha confermato in ogni caso la prudente pianificazione nell'area degli investimenti, che porterà a sviluppare esclusivamente operazioni già in portafoglio, in una logica di miglioramento della qualità e dell'efficienza energetica del patrimonio immobiliare. Nel triennio 2014-2016 è prevista inoltre la possibilità di realizzare cessioni di immobili in un'ottica di ottimizzazione del capitale investito e di riduzione nel tempo del rapporto di indebitamento. In questa prospettiva, la Società ha realizzato, nel primo trimestre del 2014, l'operazione di cessione della Galleria del Centro Commerciale "Fonti del Corallo" di Livorno.

L'aumento degli investimenti nel settore *real estate retail* in Italia testimonia un importante ritorno di interesse degli investitori istituzionali in particolare stranieri, motivato da un generale riallineamento dei prezzi e dei rendimenti tra domanda e offerta, una buona qualità degli *asset* (di tipo *prime* e *good secondary*) e prospettive macroeconomiche probabilmente migliori nei prossimi anni.

Nei primi tre mesi del 2014 si sono chiuse operazioni per un totale di Euro 720 milioni, circa il 7% in meno rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (Fonte: Jones Lang LaSalle). In questo periodo si è assistito al consolidarsi dell'interesse da parte degli investitori opportunistici o *value added* internazionali, ma anche al ritorno di interesse da parte degli investitori istituzionali *core*, tra cui fondi pensione italiani, che erano rimasti parzialmente in *stand-by* nel 2013. A questi soggetti vanno aggiunti anche diversi fondi sovrani attivamente presenti nei vari settori.

Per il prossimo futuro si attende il completamento di numerose operazioni in tutti i settori, in particolar modo nei settori *retail* e uffici. Soprattutto per quest'ultimo settore vi è sul mercato una discreta offerta di immobili, costituita da immobili che sono stati realizzati ed immessi sul mercato negli ultimi anni, di grado A e in *location* di qualità, che oggi sono da considerarsi stabilizzati e quindi maturi per poter incontrare la domanda degli investitori. Per

¹⁰ Fonte: elaborazioni IGD sulla base di analisi di vari studi di primari istituti di ricerca

quanto riguarda il *retail*, migliora la percezione degli investitori sui fondamentali economici che, a differenza degli ultimi 24 mesi, non sono più peggiorativi. Si ravvisa una crescita continua per i centri *prime* e una situazione di stabilità per i centri secondari. Nel mercato dei *tenants* del settore *retail* si nota un miglioramento dell'attività, con l'aspettativa di un'ulteriore crescita dei canoni nei centri *prime*, ed una riduzione degli incentivi nei centri secondari.

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 2014, i ricavi gestionali consolidati sono risultati in aumento (+1,94%) rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente: infatti ai ricavi da attività locativa della gestione caratteristica si aggiungono quelli da *trading* del Progetto "Porta a Mare", pari a Euro 1,28 milioni, relativi alla vendita di 4 unità residenziali e pertinenze. I ricavi della sola gestione caratteristica sono invece risultati in calo (pari al -2,41%), influenzati principalmente dalla *vacancy* programmata o strategica registrata nelle gallerie Italia sul perimetro omogeneo (locali sfitti già commercializzati su cui è in corso la realizzazione nuovi layout) e alla contrazione dei ricavi delle gallerie romene per effetto della *vacancy* programmata e dei *down-side* al rinnovo sui contratti del 2013, già registrato a fine anno. I costi diretti della gestione caratteristica sono incrementati del 4,86% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'effetto è dovuto principalmente all'incremento dei costi relativi all'imposta IMU (riconducibile all'incremento dei coefficienti di calcolo sulla categoria catastale D8 – grandi superfici commerciali) e all'incremento dei costi per affitti e locazioni passive, in seguito alla cessione della galleria Le Fonti del Corallo di Livorno che è ora in gestione tramite un contratto di locazione di lunga durata stipulato con l'acquirente.

L'EBITDA della gestione caratteristica al 31 marzo 2014 è pari a Euro 20,14 milioni, in diminuzione del 5,49% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre la marginalità operativa caratteristica è pari al 67,84% con una flessione, rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente, dovuta sostanzialmente alla riduzione dei ricavi della gestione caratteristica e all'incremento dei costi precedentemente commentati.

Per quanto riguarda la gestione finanziaria, si registra un incremento pari al 3,55% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

L'utile di competenza del Gruppo risulta in diminuzione (-24,8%) e pari a Euro 6,2 milioni.

I risultati consolidati consuntivati al 31 marzo 2014 e al 31 dicembre 2013 e le principali tendenze economiche e finanziarie registrate fino alla Data del Documento di Registrazione, evidenziano altresì un sostanziale allineamento con i programmi e con le previsioni economiche e finanziarie contenuti nel Piano 2014-2016 (di cui il preconsuntivo per l'esercizio 2013 costituiva la base di partenza) rimanendo all'interno dei *range* previsti per i principali indicatori di redditività e di struttura finanziaria.

CAPITOLO XIII - PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI

Premessa

In data 19 dicembre 2013 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato il piano industriale 2014-2016 (il "**Piano 2014-2016**"), contenente le linee guida strategiche e gli obiettivi economici, finanziari e patrimoniali del Gruppo IGD.

Il Piano 2014-2016, elaborato dagli Amministratori dell'Emittente partendo dai dati preconsuntivi relativi al 31 dicembre 2013, è stato predisposto sulla base di principi contabili omogenei a quelli utilizzati per la redazione del Bilancio Consolidato 2013, redatto in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS adottati dall'Unione Europea.

Il Piano 2014-2016 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 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 2014-2016 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 attività (investimenti immobiliari e azioni proprie) entro l'esercizio 2016 per un controvalore stimato di circa Euro 150 milioni;
2. la vendita di unità immobiliari del Progetto "Porta a Mare" per circa Euro 40 milioni entro l'esercizio 2016;
3. la previsione che la maggioranza delle spese per manutenzioni straordinarie previste nell'arco temporale del Piano 2014-2016 non genererà incrementi di *fair value* degli investimenti immobiliari, tenuto conto del contesto macroeconomico tuttora incerto (a questo proposito il Consiglio di Amministrazione di IGD non ha formulato ipotesi specifiche sull'andamento futuro del mercato immobiliare);
4. 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 2014-2016

Il Piano 2014-2016, così come approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 19 dicembre 2013, 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 e di ridurre la *vacancy*, attraverso:

- la capacità di innovazione mediante l'inserimento di marchi attrattivi, servizi alla persona e valorizzazione delle eccellenze del territorio;
- la maggiore attenzione a interpretare correttamente i mutamenti nella domanda di consumo per attuare tempestivi adeguamenti in termini di *merchandising mix*;

- l'attenzione all'equilibrio economico e finanziario dei *retailer* con l'attuazione di politiche di sostegno temporanee e mirate, rivolte ai *retailer* in difficoltà, che tuttavia sono previste in riduzione per ammontare complessivo nell'arco temporale del Piano 2014-2016.

Inoltre sui ricavi della gestione caratteristica a perimetro omogeneo sono previsti gli effetti positivi derivanti da:

- l'indicizzazione dei contratti, un aumento graduale del peso dei ricavi variabili sul totale ricavi e un lieve recupero di *vacancy* nel corso del 2015 e 2016;
- la graduale diminuzione degli sconti temporanei accordati in coerenza con un quadro macroeconomico in miglioramento;
- i rinnovi dei canoni di locazione applicando un incremento di circa l'1% nell'ultimo anno di piano;
- 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;
- 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;
- la crescita dei ricavi da servizi, ipotizzando un incremento dei mandati di gestione.

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 2014-2016.

L'incidenza di tali costi sul totale dei ricavi derivanti dalla gestione caratteristica è prevista in diminuzione, attestandosi alla fine del Piano 2014-2016 a circa il 24%.

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 di poco sopra l'8% nel 2016.

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 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;
- forte attenzione all'efficienza energetica sia nelle manutenzioni che nei nuovi impianti per contenere le spese generali e per attrarre *tenants* sensibili alle tematiche ambientali.

Tutte le attività di progettazione sono sviluppate anche in funzione degli obiettivi di carattere commerciale.

Il Piano 2014-2016 prevede investimenti complessivi da effettuarsi nell'arco temporale 2014-2016 per circa Euro 195 milioni, di cui:

- Euro 110 milioni relativi a investimenti sul portafoglio esistente, principalmente per ampliamenti e *restyling* di Centri Commerciali dominanti nella rispettiva area di riferimento (quali il Centro Commerciale "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 *department store* Winmarkt agli standard internazionali, 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 85 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 2014-2016 prevede investimenti pari a circa: (i) Euro 75 milioni per l’esercizio 2014, (ii) Euro 85 milioni per l’esercizio 2015 e (iii) Euro 35 milioni per l’esercizio 2016.

Lo scostamento tra gli investimenti di cui al precedente Paragrafo 5.2.2 per l’esercizio 2014 rispetto a quanto previsto nel Piano 2014-2016, è dovuto alla circostanza che determinati investimenti inclusi nel Piano 2014-2016 alla Data del Documento di Registrazione non hanno costituito oggetto di una delibera specifica da parte dei competenti organi sociali dell’Emittente, pur essendo in corso di finalizzazione.

Il Piano 2014-2016 prevede anche la cessione di investimenti immobiliari entro l’esercizio 2016 per un controvalore complessivo stimato di circa Euro 140 milioni di cui circa Euro 3,5 milioni relativi a dismissioni in Romania. Al riguardo, si segnala che alla Data del Documento di Registrazione è stata già effettuata l’operazione di cessione della Galleria del Centro Commerciale “Le Fonti del Corallo” di Livorno, per un controvalore di Euro 47 milioni.

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.

Per quanto riguarda il *fair value* degli investimenti immobiliari, gli Amministratori del Gruppo non hanno formulato ipotesi specifiche sull’andamento futuro del mercato immobiliare, cosicché è stato ipotizzato che la maggioranza delle spese per manutenzioni straordinarie previste nell’arco temporale del Piano 2014-2016 non generi incrementi di valore tenuto conto del contesto macroeconomico tuttora incerto.

3) *Sostenibilità finanziaria*

La strategia finanziaria dell’Emittente è improntata ad un graduale *deleveraging*; il Piano 2014-2016, infatti, prevede che il livello del rapporto di *gearing* si attesti a circa l’1,2x alla fine dell’esercizio 2016, anche attraverso la prevista cessione degli immobili.

Inoltre, è intenzione del Gruppo impegnarsi a ridurre progressivamente il proprio ricorso al credito bancario, attraverso l’accesso diretto al mercato obbligazionario; al contempo, il Gruppo intende verificare la possibilità di ottenere un *rating* da primaria agenzia nell’arco del piano per poter accedere più frequentemente al mercato.

Il Piano 2014-2016 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; e (ii) l’opzione di reinvestimento del dividendo in un aumento del capitale sociale (c.d. “*dividend reinvestment option*”), da riproporre per ogni anno del Piano 2014-2016 in occasione della distribuzione dei dividendi, per un valore ipotizzato pari al 50% dell’ammontare complessivo dei dividendi da distribuire. Tale scelta, considerata strategica, è stata effettuata anche in considerazione dei risultati positivi ottenuti dalle prime due operazioni di *dividend reinvestment option* concluse nel 2012 e nel 2013 nel rispetto degli obblighi di distribuzione degli utili previsti in conformità al proprio *status* di SIIQ.

Inoltre, il Piano 2014-2016 prevede la cessione di azioni proprie per un controvalore pari a circa Euro 10 milioni entro l'esercizio 2016. Al riguardo, si segnala che alla Data del Documento di Registrazione, la Società ha già completato l'operazione di cessione di tutte le n. 10.976.592 azioni proprie detenute per un controvalore pari a circa Euro 12 milioni.

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 2014-2016, 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 2014-2016, 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 2014-2016

Si riportano di seguito le principali assunzioni relative allo scenario macroeconomico di riferimento utilizzate dagli Amministratori per la predisposizione del Piano 2014-2016.

Fatto salvo dove diversamente indicato, tutti i dati di scenario macroeconomico riportati nel seguente paragrafo derivano da elaborazioni degli Amministratori sulla base di analisi di vari studi effettuati da primari istituti di ricerca.

Le ipotesi di riferimento per l'economia italiana

In Italia, il Prodotto Interno Lordo ha raggiunto un valore annuo pari al -1,8%¹¹ e solo dopo otto trimestri in negativo ha interrotto la propria caduta alla fine dell'anno. La debolezza dell'attività economica e della domanda interna si è riflessa anche nella variazione moderata dei prezzi al consumo: l'inflazione in Italia ha continuato a diminuire, scendendo allo 0,7% in dicembre¹²; anche l'aumento dell'IVA di ottobre è stato traslato solo in piccola parte sui prezzi finali. I dati di disoccupazione (12,7% a dicembre 2013¹³) e consumi delle famiglie (-2,5%¹⁴), che più direttamente influenzano il *business* di IGD, sono rimasti in territorio negativo pur con qualche miglioramento rispetto alle dinamiche dell'anno precedente; i consumi si sono ridotti anche per la debolezza del reddito disponibile e per le critiche condizioni del mercato del lavoro. Diversi elementi, inoltre, fanno pensare che la fine del 2013 possa essere stata il punto di svolta dell'attività economica italiana, il cui miglioramento è stato trainato dalla domanda estera e dalla graduale espansione degli investimenti produttivi, e su cui può giocare un ruolo positivo il pagamento dei debiti commerciali pregressi delle amministrazioni pubbliche.

In particolare le ipotesi relative all'andamento del PIL italiano utilizzate per la redazione del Piano 2014-2016 sono state: +0,6% nel 2014, +1,1% nel 2015 e + 1,7% nel 2016.

Per quanto riguarda l'inflazione al consumo, è stata stimata pari a 1,5% per tutti gli anni di Piano.

In questo quadro economico i comportamenti di spesa delle famiglie italiane restano improntati alla prudenza, ancora influenzati dalla dinamica del reddito disponibile e dalle condizioni del mercato del lavoro. In ogni caso, in linea con un graduale miglioramento dello scenario economico e occupazionale le stime utilizzate per l'andamento dei consumi sono state pari al 0% nel 2014, al +0,6% nel 2015 e al +0,4% nel 2016.

Le ipotesi di riferimento per l'economia rumena

¹¹ Fonte: Banca d'Italia - Bollettino Economico 1/2014

¹² Fonte: Istat – Prezzi al consumo, dicembre 2013

¹³ Fonte: Istat – Occupati e disoccupati, dicembre 2013

¹⁴ Fonte: elaborazioni IGD sulla base di analisi di vari studi elaborati da primari istituti di ricerca

In Romania, pur in presenza di indicatori macroeconomici migliori rispetto all'Italia (PIL esclusa agricoltura a +1,8%, disoccupazione al 7,1%¹⁵), il tasso di crescita dei consumi è rimasto piuttosto basso (+0,9%¹⁶) a testimoniare che le condizioni per una decisa ripresa non si sono ancora manifestate. Tuttavia si prevede, negli anni successivi, un positivo andamento che tuttavia dipenderà largamente dalle dinamiche degli altri paesi europei. Le stime utilizzate per l'andamento del PIL sono state pari a +2,3% nel 2014, +2,5% nel 2015 e +2,9% nel 2016.

In considerazione dell'indicizzazione dei contratti rumeni al tasso di inflazione dell'area Euro, è stato stimato un andamento di tale tasso pari a +1,4% nel 2014, a +1,4% nel 2015 e +1,6% nel 2016.

Tassi di interesse

Il livello del tasso Euribor a 3 mesi è stato previsto pari a 0,26% nel 2014, 0,47% nel 2015 e 0,91% nel 2016.

Per quanto riguarda gli *spread* medi sui finanziamenti a breve termine, sono stati previsti pari a 2,9% nel 2014 e a 2,5% negli anni 2015-2016, mentre è stato ipotizzato un nuovo finanziamento a medio-lungo termine con un tasso fisso pari al 4,2%.

13.3 Risultati del Piano 2014-2016

Sulla base delle ipotesi e delle Assunzioni Ipotetiche, descritte nei precedenti paragrafi 13.1 e 13.2, i dati previsionali (i “**Dati Previsionali**”) inclusi nel Piano 2014-2016, così come approvato dagli Amministratori dell'Emittente in data 19 dicembre 2013, prevedono un “EBITDA *margin* della gestione caratteristica relativo ai centri di proprietà (*freehold management*)”, determinato come il rapporto tra EBITDA della gestione caratteristica relativo ai centri di proprietà ed i relativi ricavi, maggiore dell'80% nel 2016.

Inoltre il Piano 2014-2016 prevede il raggiungimento dei seguenti risultati:

- crescita media annua composta dei ricavi da attività locativa in Italia a rete omogenea (2014-2016): +1,5%;
- crescita media annua composta dei ricavi consolidati derivanti da attività locativa (2014-2016): +2,6%;
- *Funds from Operations* (o “FFO”)¹⁷ in arco Piano: Euro 30/35 milioni.
- *Gearing* a fine 2016 pari a circa 1,2x;
- Loan To Value (o “LTV”)¹⁸ a fine 2016 pari a circa 54%;
- *Interest cover ratio*¹⁹ a fine 2016 pari a circa 2x;
- investimenti (2014-2016): Euro 195 milioni; e
- dismissioni 2014-2016 per Euro 150 milioni.

13.4 Previsioni contenute nel Piano 2014-2016 rispetto al precedente Piano 2012-2015

Nel presente Documento di Registrazione non è stato ripreso il precedente Piano 2012-2015 dell'Emittente in quanto superato dall'attuale Piano 2014-2016.

¹⁵ Fonte: Raiffeisen research – Issue 1/2014

¹⁶ Fonte: Raiffeisen research – Issue 1/2014

¹⁷ 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.

¹⁸ Il “*Loan to Value*” o LTV è definito come il rapporto tra l'Indebitamento Finanziario Netto ed il valore complessivo degli immobili.

¹⁹ L’*“Interest cover ratio”* è definito come il rapporto tra l'EBITDA e gli oneri finanziari.

Nel Piano 2014-2016, così come nel precedente Piano 2012-2015, viene confermata l'intenzione dell'Emittente di orientare la strategia operativa del Gruppo verso l'obiettivo di confermarsi tra i *leader* in Italia nel settore immobiliare *retail* dei centri commerciali.

Viene altresì riconfermata la strategia incentrata sulla sostenibilità nel medio-lungo termine dei ricavi e del costo del capitale a livello di conto economico e al mantenimento nel tempo del valore di mercato degli *asset*, così come gli obiettivi di graduale riduzione del livello di *leverage*.

Il Piano 2014-2016 è stato elaborato tenendo conto dei principali andamenti del contesto macroeconomico in cui il Gruppo svolge la propria attività (in Italia e Romania) tra cui gli andamenti del PIL, dei consumi delle famiglie, del tasso di inflazione al consumo e dei tassi di interesse. In particolare, le variazioni registrate sui tassi di interesse e di inflazione al consumo hanno comportato dirette variazioni sulle previsioni effettuate, così come una diversa dinamica degli investimenti effettuati e delle nuove aperture in previsione.

Tali variazioni hanno comportato una, seppur contenuta, diminuzione dei livelli di redditività previsti rispetto a quanto ipotizzato nel precedente Piano 2012-2015 in particolare con riferimento alla crescita dei ricavi da attività locativa e al *Funds from Operations*.

13.5 Relazione della Società di Revisione sui Dati Previsionali

La Società di Revisione ha emesso in data 22 aprile 2014 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

(*) Indipendente 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 ai consiglieri Fabio Carpanelli, Massimo Franzoni e Riccardo Sabadini, in considerazione della elevata professionalità e dell'attività svolta negli ultimi esercizi dai medesimi, nonostante l'incarico di amministratore sia stato da essi ricoperto per un periodo di durata superiore a nove anni, il Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2014 – anche alle luce delle informazioni rese da tali amministratori – ha ritenuto che tale circostanza non ne comprometta l'autonomia di giudizio e, pertanto, ha ritenuto che gli stessi siano indipendenti anche ai sensi del Codice di Autodisciplina. In linea con le raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina, in data 20 febbraio 2014, il Collegio Sindacale ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri membri. 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. Per un elenco delle cariche rivestite dai membri del Consiglio di Amministrazione negli organi di amministrazione, direzione o vigilanza di società di capitali o di persone - nonché per

l'indicazione delle società di capitali o di persone di cui i membri del Consiglio di Amministrazione siano stati soci - negli ultimi cinque anni, si rinvia a quanto indicato nella successiva tabella.

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 Vice Presidente di Coop Adriatica (dal 1998 al 2006) e di Unipol Banca S.p.A. (dal 2007). Ha ricoperto il ruolo di componente degli organi amministrativo e di controllo di varie società tra cui, consigliere di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. (dal 2007 al 2011). 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.

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. Attualmente ricopre la carica di Presidente della Fondazione Memorie Cooperative e della Camera di Commercio di Livorno. Ricopre inoltre la carica di membro del Consiglio di Amministrazione e del Comitato di Presidenza di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. e di Consigliere di Finsoe S.p.A. (dal 2007).

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). Dal 1996 al 2010 ha ricoperto vari incarichi in Unipol Merchant Banca per le Imprese S.p.A. (Vice Presidente, Amministratore Delegato e Direttore Generale). In Unipol Gruppo Finanziario, nel periodo 2009 – 2010, ha ricoperto l'incarico di Direttore Partecipazioni e nel 2010 è stato Responsabile Investor Management. È Consigliere di FINPAS S.r.l. (dal 1999).

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.

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 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 e ricopre la carica di Consigliere in varie società.

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. 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). Dal 2011 è Direttore Centrale Finanza, Patrimonio e Bilancio di Unicoop Tirreno.

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 e dal 2005 al 2013 ha ricoperto la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Autostazione di Bologna S.r.l.

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 (1982). 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 (dal 2000 al 2003), Direttore del Dipartimento di Economia Aziendale (dal 2000 al 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.

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, Responsabile Servizio Assistenza Contrattuale alla Divisione Costruzioni Estero e membro dell'Organismo di Vigilanza. 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.

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.. Ha ricoperto il ruolo di consigliere di amministrazione in società per la produzione di sistemi di difesa, televisive, distribuzione di prodotti audiovisivi, immobiliari con funzioni di delega in materia amministrativa e finanziaria.

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.

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. Ha ricoperto in passato vari incarichi presso Tecnopolis società cooperativa, della quale è stato, in particolare, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Direttore Tecnico.

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.).

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 di Registrazione
Gilberto Coffari	Federcoop. S.c.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	IGD Property SIINQ S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Banca Sai S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Coop. Ciconto	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Unipol Banca S.p.A.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Centrale Adriatica Soc. Coop	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Holmo	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Unipol Assicurazioni	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Unipol Merchant Banca per le Imprese S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Coop Italia S. C.	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
	Unipol Gruppo Finanziario S.p.A.	Socio	In essere
Recordati S.p.A.	Socio	Cessata	
Sergio Costalli	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
	Unipol Merchant Banca per le Imprese S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Unicoop Tirreno Società Cooperativa	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Fondiarria-Sai	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Holmo del Tirreno S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Vignale Comunicazione S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Porta Medicea 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	IGD Property SIINQ S.p.A.	Amministratore Delegato	In carica
	Virtus Pallacanestro Bologna	Vice Presidente del	In carica

	S.p.A.	Consiglio di Amministrazione	
	Finanziaria di Partecipazione e Servizi S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Cefla Capital Services S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	Protos S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Holcoa S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Nomisma – Società di Studi Economici S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Pegaso Finanziaria S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Sofinco S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Unipol Merchant Banca per le Imprese S.p.A.	Vice Presidente e Consigliere del Consiglio 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
	QR Imaging S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Earchimede S.p.A.	Consigliere 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
Roberto Zamboni	Sedicoop S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	C.B.E.G. S.c.ar.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Forum S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Inres Soc. Coop.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Unagro S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Emiliana S.r.l.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Enercoop Adriatica S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Errichten S.r.l.	Amministratore Unico	In carica
	Hope S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Real Station S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Faenza Sviluppo - Area Marcucci – S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	MAC S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	I.B.N. S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Schemaquattro S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Aristide Canosani	Coop Adriatica S.c.ar.l.	Consigliere di Amministrazione
CreditRas Assicurazioni S.p.A.		Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
CreditRas Vita S.p.A.		Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
Coop Ciconto S.r.l.		Consigliere di Amministrazione	Cessata
AVIVA S.p.A.		Consigliere di Amministrazione	Cessata
C.N.P. Vita S.p.A.		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
	Distribuzione Roma S.r.l.	Sindaco Effettivo	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
	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.	Presidente e Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Vignale Immobiliare S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Cooperare 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
	Ipercoop Tirreno S.p.A.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Campania Distribuzione Moderna S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	So.Ge.Fin.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Tirreno Finanziaria S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Holmo del Tirreno S.p.A.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
Fabio Carpanelli	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
	Autostazione Bologna S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
Elisabetta Gualandri	Banca Popolare dell'Emilia Romagna	Consigliere di Amministrazione	In carica
	DataRiver S.r.l.	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	Cessata
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 Industriale n. 2 di Prato	Sindaco Revisore	In carica
	Commerciale Ortoinvest S.r.l.	Sindaco effettivo	In carica
	Egan Immobiliare S.r.l.	Sindaco Unico	In carica
	F.II Ciampolini & C. S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Fondazione Ospedale	Sindaco Revisore	In carica

	Pediatrico Meyer		
	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
	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
	Edilsviluppo S.p.A.	Sindaco effettivo	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
	Picchi S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Pvg Italy S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata
	Studio tributario societario	Socio	In essere
	Proauditconsult S.r.l.	Socio	In essere
	Studio legale tributario	Socio	Cessata
Riccardo Sabadini	Sapir S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Coopolis S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Dinazzano Po S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Unicredit S.p.A.	Socio	In essere
	Banco Popolare s.c.	Socio	In essere
	Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.	Socio	In essere
Giorgio Boldreghini	Tecnopolis S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Tecnopolis Soc. Coop.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	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, 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 è previsto che la prossima udienza si tenga il 12 giugno 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 i procedimenti risultano conclusi rispettivamente per prescrizione del reato dichiarata in data 5 dicembre 2013 e per assoluzione del consigliere dichiarata in data 20 dicembre 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 il 5 giugno 2014. 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 stata fissata per il 2 luglio 2014 (in tale data il reato sarà già prescritto). 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.

Nome e Cognome	Funzione	Luogo e data di nascita	Anno di entrata in servizio presso il Gruppo
Daniele Cabuli	Direttore generale alla gestione – Direttore Commerciale e Gestione Rete (*)	Bologna (BO), 9 giugno 1958	2008
Roberto Zoia	Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio	Mantova (MN), 18 giugno 1961	2006
Grazia Margherita Piolanti	Direttore Amministrazione Affari Legali e Societari - 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	Direttore 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. Per un elenco delle cariche rivestite dai principali dirigenti della Società negli organi di amministrazione, direzione o vigilanza di società di capitali o di persone - nonché per l'indicazione delle società di capitali o di persone di cui i principali dirigenti della Società siano stati soci - negli ultimi cinque anni, si rinvia a quanto indicato nella successiva tabella.

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. È 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. È Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio di IGD dal 2006. Ha ricoperto e ricopre il ruolo di componente degli organi amministrativo e di controllo di varie società tra cui, Coopsette Scrl (dal 1986 al 1999) e Carrefour – GS (dal 1999 al 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.

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.

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
	RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Amministratore Delegato	In carica

	Win Magazin S.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Consorzio Bolognese Energia Galvani S.c.a r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	R.G.D. Gestioni S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Riqualificazione 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
	RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Consorzio Proprietari del Centro Commerciale "Fonti del Corallo"	Amministratore Unico	In carica
	Porta Medicea S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Win Magazin S.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Win Magazin S.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Consorzio Forte di Brondolo	Liquidatore	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
	IGD Property SIIQ S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Porta Medicea S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	IGD Property SIIQ S.p.A.	Amministratore Unico	Cessata
	Iniziative Bologna Nord S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Faenza Sviluppo S.r.l.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Nikefin Asti S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Inres Soc. Coop.	Sindaco effettivo	Cessata
	R.G.D. 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	Cessata
	Winmarkt Management S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
Andrea Bonvicini	Win Magazin S.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Cassa di Risparmio di Rimini S.p.A.	Socio	In essere
	Banca di Bologna Credito Cooperativo Soc. Coop.	Socio	Cessata

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 4 novembre 2013. 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, il Collegio Sindacale dell'Emittente, anche sulla base di quanto dichiarato dallo stesso Dott. Conti, ha ritenuto che tale circostanza non ne comprometta l'indipendenza del giudizio e che lo stesso 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. Per un elenco delle cariche rivestite dai membri del Collegio Sindacale negli organi di amministrazione, direzione o vigilanza di società di capitali o di persone - nonché per l'indicazione delle società di capitali o di persone di cui i membri del Collegio Sindacale siano stati soci - negli ultimi cinque anni, si rinvia a quanto indicato nella successiva tabella.

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. È inoltre membro degli organi di amministrazione e controllo di varie società.

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.

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 socio dello Studio Gargani Commercialisti Associati. È revisore unico della Fondazione Memorie Cooperative costituita su iniziativa di Unicoop Tirreno Soc. Cooperativa. Inoltre ha ricoperto e ricopre la carica di membro del collegio sindacale di varie società.

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 Prefettura 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. 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). Ha ricoperto e ricopre la carica di sindaco in varie società.

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.

Nome e Cognome	Società	Carica nella società o partecipazione detenuta	Status alla Data del Documento di Registrazione
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 S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Comet Holding 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
	Penta S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	A.M.General Contractor S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Zeroquattro S.r.l.	Sindaco Unico	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
	Editoriale Corriere di Bologna S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata
F.G.F. S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata	
Galotti S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata	
R.G.D. S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata	
Fin.gi S.r.l.	Socio	In essere	
Simbuleia S.p.A.	Socio	In essere	
Pasquina Corsi	Immobiliare Sviluppo della Cooperazione 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
	Indal 2000 S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
	Società Cooperativa La Caravella	Sindaco effettivo	Cessata
	Vignale Immobiliare S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
	Società Consortile Cooperativa Global Service Tirreno	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
	Manutencoop 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
	Consorzio Castello	Sindaco effettivo	In carica
	Atahotels S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Banca Sai S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Casa di Cura Villa Donatello S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Sacmi Imola Soc. Coop.	Sindaco effettivo	In carica
	Unipol Finance S.r.l.	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
	Comagnia Assicuratrice Linear S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	Linear Life S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	Iniziative Bologna Nord S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Holmo S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Unipol Merchant – Banca per le Imprese S.p.A.	Sindaco effettivo	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 CooperativaAgricola	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
	Apoindustria Soc. Coop Agricola	Presidente del Collegio Sindacale	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.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Co.Ro.Ga.	Sindaco effettivo	Cessata
	A.P.E. – Associati Piccoli Esercenti – S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata
	Egocentro S.r.l.	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
	Mpk Rating S.p.A.	Sindaco effettivo	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 dell'Emilia Romagna	Socio	Cessata
Monica Manzini	GMG Group S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Ducati Energia S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Immobiliare S. Nicolò S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	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

Santander Coconsumer 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
Fin. San. S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata
F.G.F. S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Ma.In Macchine Industriali S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata
Nute S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Mak – Macchine per Costruire S.r.l. in liquidazione	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 nelle tabelle 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 2013 – 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	Compen si fissi	Compensi per la partecipazione a Comitati	Bonus e altri incentivi	Benefici non monetari
Gilberto Coffari	Presidente	1° gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	91.500	-	-	-
Sergio Costalli	Vice Presidente	1° gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	66.500	-	-	-
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	1° gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	266.500	-	Fino a un massimo del 30% del compenso fisso	-
Roberto Zamboni	Amministratore	1° gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	16.500	-	-	-
Leonardo Caporioni	Amministratore	1° gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	16.500	-	-	-
Fernando Pellegrini	Amministratore	1° gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	16.500	-	-	-
Aristide Canosani	Amministratore	1° gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	16.500	8.000	-	-
Fabio Carpanelli	Amministratore	1° gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	18.000	20.250	-	-
Massimo Franzoni	Amministratore	1° gennaio 2013/31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2012	16.500	8.000	-	-
Andrea Parenti	Amministratore	1° gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	16.500	4.500	-	-

Riccardo Sabadini	Amministratore	1° gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	16.500	3.000	-	-
Giorgio Boldreghini	Amministratore	1° gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	16.500	2.250	-	-
Elisabetta Gualandri	Amministratore	1 gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	16.500	12.000	-	-
Tamara Magalotti	Amministratore	1 gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	16.500	2.250	-	-
Livia Salvini	Amministratore	1 gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	16.500	16.000	-	-

Nel corso dell'esercizio 2013, l'Amministratore Delegato ha percepito complessivi Euro 45.000 a titolo di compenso variabile per il raggiungimento degli obiettivi relativi al 2012 e, in particolare, per il raggiungimento dell'obiettivo dell'EBITDA *margin* consolidato fissato nel *budget* annuale e di ulteriori obiettivi qualitativi (il cui riconoscimento è stato legato agli importanti risultati conseguiti dalla Società nell'esercizio di riferimento), in misura corrispondente al 60% del compenso variabile percepibile (mentre non è stato raggiunto l'obiettivo dell'*earning per share* fissato nel *budget* annuale, pari al 40% del compenso variabile percepibile).

Nel corso dell'esercizio 2014, l'Amministratore Delegato percepirà complessivi Euro 45.000 a titolo di compenso variabile per il raggiungimento degli obiettivi relativi al 2013 e, in particolare, per il raggiungimento dell'obiettivo dell'Ebitda *margin* consolidato fissato nel *budget* annuale e di ulteriori obiettivi qualitativi (il cui riconoscimento è stato legato al raggiungimento degli obiettivi di natura finanziaria della Società nell'esercizio di riferimento e al costante impegno dimostrato dall'Amministratore Delegato nell'ambito dell'attività di relazione con investitori internazionali), in misura corrispondente al 60% del compenso variabile percepibile (mentre non è stato raggiunto l'obiettivo dell'*earning per share* fissato nel *budget* annuale, pari al 40% del compenso variabile percepibile).

La seguente tabella riporta i compensi corrisposti nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 – 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 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	24.750	-	-
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	1° gennaio 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	16.500	-	-

Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	1 dicembre 2013/ 31 dicembre 2013	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	16.500	-	-
----------------	-------------------	--------------------------------------	---	--------	---	---

La seguente tabella riporta i compensi corrisposti nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 – 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	16.897	19.059
Dirigenti con responsabilità strategiche	-	526.442	85.233	73.608

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 27 febbraio 2014, 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.

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 180.550,36 per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.

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 marzo 2003
Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	19 aprile 2012
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	28 aprile 2006
Isabella Landi	Sindaco Supplente	28 aprile 2006
Monica Manzini	Sindaco Supplente	23 aprile 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 27 febbraio 2014, 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.

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 partecipano il Presidente del Consiglio di Amministrazione in qualità di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato, potendo comunque partecipare anche gli altri sindaci. Vengono altresì invitati a partecipare alle riunioni del Comitato il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato.

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 per la Remunerazione

Il Comitato per le Nomine e per 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 per 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 per le Nomine e per la Remunerazione 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 per 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 Boldreggini 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; in particolare è chiamato ad esprimersi sulle operazioni di sviluppo ed investimento aventi rilevanza strategica, tali da incidere significativamente sul valore e sulla 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, tale adeguamento è stato avviato in occasione del rinnovo del Consiglio di Amministrazione avvenuto nell'aprile 2012 e, successivamente, è stato completato 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 15 aprile 2014, 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 18 aprile 2013 l'Assemblea Straordinaria dell'Emittente ha completato l'adeguamento dello 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. (Cfr. 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 2013 e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 27 febbraio 2014, 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.

CAPITOLO XVII - DIPENDENTI

17.1 Numero dipendenti

La seguente tabella riporta l'evoluzione del numero dei dipendenti del Gruppo IGD al 31 dicembre 2013, al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011 suddiviso per categoria.

Categoria	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
Dirigenti	6	6	6
Quadri	25	26	23
Impiegati Direttivi	66	59	65
Impiegati	65	69	72
Totale dipendenti	162	160	166

La seguente tabella riporta l'evoluzione del numero dei dipendenti del Gruppo IGD in Italia al 31 dicembre 2013, al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011 suddiviso per categoria.

Categoria	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
Dirigenti	5	5	5
Quadri	20	20	16
Impiegati Direttivi	47	43	47
Impiegati	43	46	47
Totale	115	114	115

La seguente tabella riporta l'evoluzione del numero dei dipendenti del Gruppo IGD in Romania al 31 dicembre 2013, al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011 suddiviso per categoria.

Categoria	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
Dirigenti	1	1	1
Quadri	5	6	7
Impiegati Direttivi	19	16	18
Impiegati	22	23	25
Totale	47	46	51

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 2013.

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 2013 e al 31 dicembre 2012.

Nome e Cognome	Carica	Società partecipata	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2012	N. azioni acquistate/ sottoscritte	N. azioni vendute	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2013
Gilberto Coffari	Presidente del Consiglio di Amministrazione	IGD SIIQ S.p.A.	23.100	1.710	0	24.810
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.	50.000	136		50.136
Riccardo Sabadini	Amministratore	IGD SIIQ S.p.A.	5.000	370		5.370
Giorgio Boldregghini	Amministratore	-	-			
Tamara Magalotti	Amministratore	-	-			
Livia Salvini	Amministratore	-	-			
Elisabetta Gualandri	Amministratore	-	-			
Romano Conti	Presidente del Collegio Sindacale	-	-			
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	-	-			
Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	-	-			
Daniele Cabuli	Direttore Generale alla gestione	-	-			

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 2013 e al 31 dicembre 2012.

Società partecipata	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2012	N. azioni acquistate/sottoscritte	N. azioni vendute	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2013
IGD SIQ S.p.A.	80.000	5.924	0	85.924

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 ⁽¹⁾	8.619.250	2,477
Coop Adriatica s.c.a.r.l.	151.618.853	43,568
Unicoop Tirreno Società Cooperativa	45.542.804	13,087
Soros Fund Managment LLC ⁽²⁾	17.400.086	5,000
UBS AG	7.396.290	2,125 ⁽³⁾

(1) Partecipazione detenuta a titolo di gestione del risparmio.

(2) Partecipazione detenuta in qualità di gestore di Quantum Strategic Partners Ltd .

(3) Di cui (i) lo 0,008% detenuto indirettamente a titolo di gestione del risparmio attraverso UBS Global Asset Management (UK) Limited (0,001%) e UBS Global Asset Management (Australia) Limited (0,007%) e (ii) il 2,117% detenuto direttamente (0,012% in qualità di prestatario e 2,105% in qualità di prestatore senza diritto di voto).

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 20 dicembre 2013 Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno concordato lo scioglimento anticipato del patto parasociale stipulato il 12 giugno 2013 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. 197.161.657 azioni ordinarie della Società, pari al 56,66% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di voto (le "**Azioni Sindacate**") e n. 177.480.875, 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 Bloccate	% sul capital e IGD
Coop Adriatica	151.618.853	76,90	43,57	132.177.846	74,47	37,98
Unicoop Tirreno	45.542.804	23,10	13,09	45.303.029	25,53	13,02
Totale	197.161.657	100,00	56,66	177.480.875	100,00	51,00

La tabella riporta il numero totale delle azioni apportate al Patto, come da ultimo comunicato al pubblico in data 10 marzo 2014.

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 nel rispetto, altresì, delle previsioni di cui alla legge 12 luglio 2011, n. 120, in materia di equilibrio fra i generi nella composizione degli organi sociali, 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 possiede 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 possiede 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 tre sindaci supplenti, da eleggere mediante il meccanismo del voto di lista, in ottemperanza alle disposizioni del D.lgs. n. 58/1998 e nel rispetto, altresì, delle previsioni di cui alla legge 12 luglio 2011, n. 120, in materia di equilibrio fra i generi nella composizione degli organi sociali. Due sindaci effettivi e due sindaci supplenti 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 terzo 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 31 dicembre 2014.

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."

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 vigore dal 1° gennaio 2011, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate.

In linea con quanto raccomandato nella Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010, in data 7 novembre 2013, tenuto conto della esperienza applicativa maturata dalla Società nel triennio 2010 – 2013 che ha evidenziato come la Procedura sia stata in grado di assicurare in modo efficace la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate, nonché preso atto del parere espresso dal Comitato Parti Correlate, il Consiglio di Amministrazione ha valutato positivamente l'adeguatezza della Procedura per le operazioni con Parti Correlate della Società e, pertanto, ha ritenuto di non apportare modifiche alla stessa.

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 è a disposizione del pubblico presso la sede dell'Emittente e sul sito *internet* www.gruppoigd.it.

Ai fini della Procedura, la Società ha applicato la nozione di "Parte Correlata", come definita dall'art. 3, comma 1, lett. a) nonché nell'Allegato 1 del 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.

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, in linea con quanto previsto dagli artt. 7 e 8 del Regolamento Parti Correlate, 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 (art. 13 del Regolamento parti Correlate), 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, comma 3, lett. b) 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,

comma 6, del Regolamento Parti Correlate, come consentito dall'art. 22.1, lett. c) dello Statuto.

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 del Regolamento Parti Correlate rilevanti in materia (artt. 5 e 6 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 infragruppo con società collegate e altre parti correlate sono ricavabili dal Bilancio individuale e consolidato 2013 (nota integrativa, nota 40 Informativa sulle parti correlate da pag. 185), dal Bilancio individuale e consolidato 2012 (nota integrativa, nota 40 Informativa sulle parti correlate da pag. 210) e dal Bilancio individuale e consolidato 2011 (nota integrativa, nota 40 Informativa sulle parti correlate da pag. 181).

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) 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 2013, 2012 e 2011.

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 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.

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.

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 42,86% 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 Comunicazione, 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 43,568% 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 2013 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, era pari a circa Euro 23,16 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 1,82 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 2013, è pari ad Euro 13.606 migliaia e regolato al tasso del 3,372% (tasso pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato di uno *spread* pari a 310 *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 2013 è pari a 3,31%.

In particolare, tra le operazioni poste in essere con Coop Adriatica nel corso degli esercizi 2011 – 2013 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);
- 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;
- la sottoscrizione di un contratto per l'espletamento di tutte le attività necessarie ed opportune ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni richieste per la realizzazione dell'ampliamento del Centro Commerciale "ESP", con decorrenza 1 gennaio 2013 e scadenza 31 dicembre 2013 con un corrispettivo complessivo pari a Euro 30.000;
- 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 2013, 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 236 migliaia ed Euro 15 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali, e, dal 2011, alla locazione del terzo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2013, l'importo dei corrispettivi percepiti dall'Emittente con riferimento a tale contratto di locazione era pari a circa Euro 650 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 2013 i corrispettivi delle locazioni erano pari a circa Euro 4,84 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 2013 l'importo dei corrispettivi percepiti dall'Emittente con riferimento a tali contratti di locazione era pari a circa Euro 7,6 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 2013 sono stati stipulati sei contratti di affitto spazi tra IGD e Vignale Comunicazione relativi alle gallerie commerciali dei centri "Le Porte di Napoli", "Casilino", "Katanè", "Fonti del Corallo", "Tiburtino" e "La Torre" con decorrenza 1 gennaio 2013 e scadenza 31 dicembre 2014; 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 2013, l'importo dei corrispettivi percepiti dall'Emittente con riferimento ai predetti contratti di locazione di spazi commerciali era pari a circa Euro 0,49 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
Ipermercati/Supermercati di proprietà	
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
Ipermercati/Supermercati di terzi	
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 2013 il “*Gross Initial Yield*” ponderato è pari al 6,65%. 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 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 al *facility management* svolta all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi con il consorzio Bricchi, Consorzio Conè, Consorzio Lame, Consorzio Crema, Consorzio La Torre e Consorzio Katanè si riferiscono a spese condominiali per locali non locati.

Con riferimento agli esercizi 2013, 2012 e 2011, 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 e successivamente estinto e ad un finanziamento infruttifero per un importo, al 31 dicembre 2013, pari a circa Euro 674 migliaia.

Nell'esercizio 2013 è stato concesso un finanziamento infruttifero alla società Virtus College S.r.l. (partecipata da IGD, alla Data del Documento di Registrazione, con una quota pari al 48,75% del capitale sociale) per un importo pari a circa Euro 378 migliaia.

Le operazioni poste in essere con RGD Ferrara 2013, società costituita il 30 settembre 2013 per la gestione del ramo d'azienda del Centro Commerciale "Darsena City" di Ferrara (detenuta in *joint venture* da IGD e Beni Stabili), sono relative a: (i) un rapporto di locazione attiva, da parte di IGD, dell'immobile Darsena (al 31 dicembre 2013 l'importo del corrispettivo del contratto di locazione era pari a circa Euro 148 migliaia) e (ii) al finanziamento oneroso, con scadenza entro il 31 dicembre 2014, per un importo pari a circa Euro 150 migliaia, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e *spread* pari a 350 punti base, capitalizzati annualmente e liquidati a scadenza.

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.

Tra il 31 dicembre 2013 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 2014 nonché per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011 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 2014

Informativa sulle parti correlate	Crediti e altre attività correnti	Crediti finanziari	Debiti e altre passività correnti	Debiti e altre passività non correnti	Debiti finanziari	Crediti e altre attività non correnti	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Adriatica scarl	19		1.671	9.322	26.976	1.408	4	
Viaggia con noi srl	(1)							
Librerie.Coop spa	10		1					
Unicoop Tirreno Scarl	53		27	2.392				
Ipercoop Tirreno Spa	(72)		697	1.177			722	
Vignale Comunicazioni Srl	137			25				
Cons.Prop.Gran Rondò			4					
Consorzio Cone'	2		(0)					
Consorzio Crema	63		4					
Consorzio I Bricchi	3		(16)					
Consorzio Katané	219		76				4	
Consorzio Lame	2		13					
Consorzio Leonardo	1		5					3
Consorzio Palermo	256		169					
Consorzio Sarca	72		1					
Iniziative Bo Nord		673						
Rgd ferrara 2013	88	152						
Virtus college		445						
Totale	850	1.270	2.651	12.916	26.976	1.408	730	3
Totale bilancio	92.313	1.290	22.573	20.540	1.039.511	32.335		
Totale incremento/ decremento del periodo							10.041	46.703
Incidenza %	0,92%	98,46%	11,75%	62,88%	2,60%	4,36%	7,27%	0,01%

Informativa sulle parti correlate	Ricavi e altri proventi	Proventi finanziari	Costi	Oneri finanziari
Coop Adriatica scarl	5.830		541	249
Robintur spa	59			
Viaggia con noi srl	3			
Librerie.Coop spa	179			
Unicoop Tirreno Scarl	1.338		9	5
Ipercoop Tirreno Spa	565			2
Vignale Comunicazioni Srl	116			
Consorzio Cone'	41		42	
Consorzio Crema	25		9	
Consorzio I Bricchi	28		120	
Consorzio Katané	50		38	
Consorzio Lame	45		0	
Consorzio Leonardo	57		0	
Consorzio Palermo	49		69	
Consorzio Sarca	58		11	
Ipercoop Sicilia Spa	1.245			
Rgd ferrara 2013	88	1		
Totale	9.776	1	839	255
Totale bilancio	31.031	20	9.885	11.622
Incidenza %	31,50%	7,10%	8,49%	2,20%

Esercizio chiuso al 31 dicembre 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	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Adriatica scarl	48	0	2.262	9.322	28.856	1.869	24	0
Robintur spa	1	0	0	0	0	0	0	0
Librerie.Coop spa	34	0	0	0	0	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	41	0	16	2.413	0	0	0	0
Vignale Comunicazione srl	145	0	0	25	0	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	0	0	0	1.152	0	0	0	0
Rgd Ferrara 2013 Srl	148	152	0	0	0	0	0	0
Cons. Proprietari Leonardo	1	0	24	0	0	0	32	0
Consorzio Bricchi	1	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Lame	1	0	12	0	0	0	12	0
Consorzio Katané	238	0	82	0	0	0	0	0
Consorzio Conegliano	1	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Palermo	196	0	89	0	0	0	0	0
Consorzio Crema	31	0	4	0	0	0	3	0
Consorzio Sarca	1	0	0	0	0	0	0	0
Virtus College	0	378	0	0	0	0	0	0
Iniziative Bologna Nord	0	673	0	0	0	0	0	0
Totale	887	1.203	2.489	12.912	28.856	1.869	71	0
Totale bilancio	92.208	1.223	19.636	20.475	1.094.556	31.307		
Totale incremento/ decremento del periodo							25.866	57
Incidenza %	0,96%	98,39%	12,67%	63,06%	2,64%	5,97%	0,28%	0,00%

Informativa sulle parti correlate	Ricavi - altri proventi	Proventi finanziari	Costi	Oneri finanziari
Coop Adriatica scarl	23.235	0	2.105	1.363
Robintur spa	236	0	0	0
Librerie.Coop spa	650	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	5.426	0	102	48
Vignale Comunicazione srl	496	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	2.166	0	0	23
Ipercoop Sicilia	4.841	0	0	0
Rgd Ferrara 2013 Srl	148	1	0	0
Viaggia con noi	15	0	0	0
Cons. Proprietari Leonardo	227	0	0	0
Consorzio Bricchi	112	0	541	0
Consorzio Lame	177	0	4	0
Consorzio Katanè	199	0	158	0
Consorzio Conegliano	162	0	167	0
Consorzio Palermo	194	0	224	0
Consorzio Crema	101	0	48	0
Consorzio Sarca	231	0	0	0
Totale	38.616	1	3.349	1.434
Totale bilancio	126.995	338	42.985	46.667
Incidenza %	30,41%	0,31%	7,79%	3,07%

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012

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	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 Lame	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
Totale	531	734	4.373	12.842	36.783	3.689	483	10
Totale bilancio	96.155	775	19.606	20.240	1.097.976	33.587		

Totale incremento/ decremento del periodo							13.805	30
Incidenza %	0,55%	94,71%	22,31%	63,45%	3,35%	10,98%	3,50%	33,33%

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 Lame	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
Totale	37.680	9	3.470	2.237
Totale bilancio	123.257	554	43.492	48.124
Incidenza %	30,57%	1,71%	7,98%	4,65%

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2011

Informativa sulle parti correlate	Credit e altre attività corren ti	Credit finanziar i	Debiti e altre passività correnti	Debiti e altre passività non correnti	Debiti finanziari	Altre attività non corren ti	Immobilizz azioni Incrementi	Immobilizz azioni Decremen ti
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
Totale	983	1.426	2.661	12.771	65.469	1.869	60.629	0
Totale bilancio	96.636	1.704	19.858	20.096	1.145.348	22.308		
Totale incremento/ decremento del periodo							127.905	385
Incidenza %	1,02%	83,67%	13,40%	63,55%	5,72%	8,38%	47,40%	0,00%

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 Lama	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
Totale	35.371	27	3.511	1.147
Totale bilancio	130.253	809	45.489	44.144
Incidenza %	27,16%	3,36%	7,72%	2,60%

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 2013, 2012 e 2011

Sono di seguito riportate le informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie consolidate del Gruppo IGD relative agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, 2012 e 2011 nonché per i trimestri chiusi al 31 marzo 2014 e 2013. Tali informazioni sono state tratte dalla relazione e bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2013 (il “**Bilancio 2013**”), 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**” e, congiuntamente al Bilancio 2013 e al Bilancio 2012, i “**Bilanci**”), nonché dal resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2014, non assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione. Il Bilancio 2012 e il Bilancio 2011 sono stati assoggettati a revisione contabile di Reconta Ernst&Young S.p.A. che ha emesso le relative relazioni, rispettivamente, in data 25 marzo 2013 e 23 marzo 2012. Il Bilancio 2013 è stato assoggettato a revisione contabile dalla Società di Revisione che ha emesso la relativa relazione in data 20 marzo 2014.

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), nonché presso la sede dell'Emittente e Borsa Italiana.

La CONSOB potrà svolgere le attività di verifica sul Bilancio 2013 nei termini previsti dalla legge.

Resoconto intermedio di gestione del Gruppo IGD per il periodo chiuso al 31 marzo 2014 non assoggettato a revisione contabile e relativi allegati:

- Conto economico consolidato: pag. 22.
- Situazione patrimoniale-finanziaria consolidato: pag. 24.
- Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato: pag. 25.
- Rendiconto finanziario consolidato: pag. 26.

Bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 assoggettato a revisione contabile completa e relativi allegati:

- Conto economico consolidato: pag. 138.
- Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata: pag. 140.
- Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato: pag. 141.
- Rendiconto finanziario consolidato: pag. 142.
- Note di commento: pag. 143.
- Relazione della società di revisione: pag. 202.

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.

* * *

Periodo chiuso al 31 marzo 2014

Nella seguente tabella sono rappresentati i conti economici consolidati relativi ai periodi chiusi al 31 marzo 2014 e 2013.

Conto economico consolidato	31/03/2014	31/03/2013	Variazioni
(importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A-B)
Ricavi	28.486	29.181	(695)
Altri proventi	1.267	1.259	8
Ricavi da vendita immobili	1.278	0	1.278
Totale ricavi e proventi operativi	31.031	30.440	591
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	(664)	1.629	(2.293)
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	30.367	32.069	(1.702)
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	429	1.497	(1.068)
Costi per servizi	5.000	4.620	380
Costi del personale	2.183	2.109	74
Altri costi operativi	2.273	2.156	117
Totale costi operativi	9.885	10.382	(497)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(796)	(873)	77
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(453)	(275)	(178)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(1.249)	(1.148)	(101)
RISULTATO OPERATIVO	19.233	20.539	(1.306)

Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	120	(413)	533
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	120	(413)	533
Proventi finanziari	20	84	(64)
Oneri finanziari	11.622	11.313	309
Saldo della gestione finanziaria	(11.602)	(11.229)	(373)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	7.751	8.897	(1.146)
Imposte sul reddito del periodo	1.377	700	677
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	6.374	8.197	(1.823)
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	(180)	40	(220)
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	6.194	8.237	(2.043)

Nella seguente tabella sono rappresentate le situazioni patrimoniali – finanziarie consolidate relative ai periodi chiusi al 31 marzo 2014 e al 31 dicembre 2013.

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	31/03/2014	31/12/2013	Variazioni
(Importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	89	92	(3)
Avviamento	12.727	11.427	1.300
	12.816	11.519	1.297
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.675.693	1.723.693	(48.000)
Fabbricato	9.045	9.105	(60)
Impianti e Macchinari	1.113	1.200	(87)
Attrezzatura e altri beni	1.659	1.785	(126)
Migliorie su beni di terzi	1.461	1.503	(42)
Immobilizzazioni in corso	109.842	100.249	9.593
	1.798.813	1.837.535	(38.722)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate	29.446	27.774	1.672
Crediti vari e altre attività non correnti	1.522	1.992	(470)
Partecipazioni	364	309	55
Attività finanziarie non correnti	916	850	66
Attività per strumenti derivati	87	382	(295)
	32.335	31.307	1.028
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.843.964	1.880.361	(36.397)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	72.337	73.009	(672)
Crediti commerciali e altri crediti	16.285	15.530	755
Altre attività correnti	3.691	3.669	22
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	374	373	1
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	15.791	8.446	7.345
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	108.478	101.027	7.451
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.952.442	1.981.388	(28.946)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale Sociale	336.028	325.052	10.976
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730	147.730	0
Altre Riserve	244.778	246.916	(2.138)
Utili del gruppo	39.346	33.152	6.194
Totale patrimonio netto di gruppo	767.882	752.850	15.032
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	11.022	10.842	180
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	778.904	763.692	15.212
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	37.893	33.684	4.209
Passività finanziarie non correnti	829.955	817.406	12.549
Fondo TFR	1.463	1.403	60
Passività per imposte differite	46.283	44.832	1.451
Fondi per rischi ed oneri futuri	2.026	1.809	217

Debiti vari e altre passività non correnti	20.540	20.475	65
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	938.160	919.609	18.551
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	209.556	277.150	(67.594)
Debiti commerciali e altri debiti	17.102	14.558	2.544
Passività per imposte correnti	3.249	1.301	1.948
Altre passività correnti	5.471	5.078	393
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	235.378	298.087	(62.709)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.173.538	1.217.696	(44.158)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.952.442	1.981.388	(28.946)

Nella seguente tabella è rappresentato il prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato relativo al trimestre chiuso al 31 marzo 2014.

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2014	325.052	147.730	246.916	33.152	752.850	10.842	763.692
Utile del periodo				6.194	6.194	180	6.374
Valutazione derivati cash flow hedge			(3.226)		(3.226)		(3.226)
Altri utili (perdite) complessivi			(10)		(10)		(10)
Totale utili (perdite) complessivo			(3.236)	6.194	2.958	180	3.138
Vendita azioni proprie	10.976		1.098		12.074		12.074
Saldo al 31 marzo 2014	336.028	147.730	244.778	39.346	767.882	11.022	778.904

Nella seguente tabella sono rappresentati i rendiconti finanziari consolidati relativi ai trimestri chiusi al 31 marzo 2014 e 2013.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/03/2014	31/03/2013
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	7.751	8.897
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Poste non monetarie	2.756	4.080
(Ammortamenti e accantonamenti)	796	873
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	453	275
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	(120)	413
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	11.636	14.538
Imposte sul reddito correnti	(352)	(342)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	11.284	14.196
Variazione delle rimanenze	672	(1.471)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	3.682	(3.426)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	779	759
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	16.417	10.058
(Investimenti) in immobilizzazioni	(10.041)	(2.233)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	46.823	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(55)	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	36.727	(2.233)
Variazione di attività finanziarie non correnti	(66)	(113)

Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(1)	43
<i>Dividend reinvestment option</i>	(45)	0
Vendita azioni proprie	12.050	0
Variazione indebitamento finanziario corrente	(69.896)	(62.769)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	12.149	52.433
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	(45.809)	(10.406)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	10	6
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	7.345	(2.575)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	8.446	7.545
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	15.791	4.970

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013

Nella seguente tabella sono rappresentati i conti economici consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012.

Conto economico consolidato	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
<i>(in migliaia di Euro)</i>	(A)	(B)	(A-B)
Ricavi:	115.529	117.979	(2.450)
- ricavi vs. terzi	78.400	81.778	(3.378)
- ricavi vs. parti correlate	37.129	36.201	928
Altri proventi:	5.303	5.278	25
- altri proventi verso terzi	3.816	3.799	17
- altri proventi da correlate	1.487	1.479	8
Ricavi da vendita immobili	6.163	0	6.163
Totale ricavi e proventi operativi	126.995	123.257	3.738
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	754	7.976	(7.222)
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	127.749	131.233	(3.484)
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	5.743	7.313	(1.570)
Costi per servizi	19.611	19.451	160
- costi per servizi vs terzi	16.262	15.981	281
- costi per servizi vs. parti correlate	3.349	3.470	(121)
Costi del personale	8.432	8.217	215
Altri costi operativi	9.199	8.511	688
Totale costi operativi	42.985	43.492	(507)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(3.531)	(3.864)	333
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	1.015	(1.211)	2.226
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(34.502)	(29.383)	(5.119)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(37.018)	(34.458)	(2.560)
RISULTATO OPERATIVO	47.746	53.283	(5.537)
Risultato Gestione partecipazioni	(498)	(746)	248
Risultato Gestione partecipazioni	(498)	(746)	248
Proventi finanziari:	338	554	(216)
- verso terzi	337	545	(208)

- verso parti correlate	1	9	(8)
Oneri finanziari:	46.666	48.124	(1.458)
- verso terzi	45.232	45.887	(655)
- verso parti correlate	1.434	2.237	(803)
Saldo della gestione finanziaria	(46.328)	(47.570)	1.242
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	920	4.967	(4.047)
Imposte sul reddito del periodo	(3.244)	(6.185)	2.941
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	4.164	11.152	(6.988)
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	834	136	698
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	4.998	11.288	(6.290)
- utile base per azione	0,015	0,036	
- utile diluito per azione	0,015	0,062	

Nella seguente tabella sono rappresentate le situazioni patrimoniali – finanziarie consolidate relative ai periodi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012.

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
<i>(in migliaia di Euro)</i>	(A)	(B)	(A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita			(6)
Avviamento	92	98	0
	11.427	11.427	
	11.519	11.525	(6)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari			(30.857)
	1.723.693	1.754.550	
Fabbricato			(244)
	9.105	9.349	
Impianti e Macchinari			(71)
	1.200	1.271	
Attrezzatura e altri beni			(394)
	1.785	2.179	
Migliorie su beni di terzi			186
	1.503	1.317	
Immobilizzazioni in corso			23.873
	100.249	76.376	
	1.837.535	1.845.042	(7.507)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate			(1.506)
	27.774	29.280	
Crediti vari e altre attività non correnti			(1.836)
	1.992	3.828	
Partecipazioni			5
	309	304	
Attività finanziarie non correnti			825
	850	25	
Attività per strumenti derivati			232
	382	150	
	31.307	33.587	(2.280)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.880.361	1.890.154	(9.793)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso e acconti			(5.030)
	73.009	78.039	
Crediti commerciali e altri crediti			202
	14.643	14.441	

Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate			356
	887	531	
Altre attività correnti			525
	3.669	3.144	
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate			(381)
	353	734	
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti			(21)
	20	41	
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			901
	8.446	7.545	
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	101.027	104.475	(3.448)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.981.388	1.994.629	(13.241)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale Sociale			13.483
	325.052	311.569	
Riserva sovrapprezzo azioni			0
	147.730	147.730	
Altre Riserve			5.978
	246.916	240.938	
Utili del gruppo			(8.501)
	33.152	41.653	
Totale patrimonio netto di gruppo	752.850	741.890	10.960
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza			(834)
	10.842	11.676	
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	763.692	753.566	10.126
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati			(20.441)
	33.684	54.125	
Passività finanziarie non correnti			243.047
	802.406	559.359	
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate			0
	15.000	15.000	
Fondo TFR			212
	1.403	1.191	
Passività per imposte differite			(590)
	44.832	45.422	
Fondi per rischi ed oneri futuri			142
	1.809	1.667	
Debiti vari e altre passività non correnti			165
	7.563	7.398	
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate			70
	12.912	12.842	
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	919.609	697.004	222.605
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti			(238.540)
	263.294	501.834	
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate			(7.927)
	13.856	21.783	
Debiti commerciali e altri debiti			3.796
	12.083	8.287	
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate			(1.884)
	2.475	4.359	
Passività per imposte correnti			465
	1.301	836	
Altre passività correnti			(1.882)
	5.064	6.946	
Altre passività correnti vs parti correlate			0
	14	14	
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	298.087	544.059	(245.972)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.217.696	1.241.063	(23.367)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.981.388	1.994.629	(13.241)

Nella seguente tabella è rappresentato il prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2013	311.569	147.730	240.938	41.653	741.890	11.676	753.566
Utile del periodo	0	0		4.998	4.998	(834)	4.164
Valutazione derivati cash flow hedge			15.235	0	15.235	0	15.235
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(422)	0	(422)	0	(422)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	14.813	4.998	19.811	(834)	18.977
Ripartizione dell'utile 2012							
dividendi distribuiti	0	0	0	(22.333)	(22.333)	0	(22.333)
aumento capitale sociale	13.483	0	0	0	13.483	0	13.483
destinazione a riserva legale	0	0	1.019	(1.019)	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	(9.854)	9.854	0	0	0
Saldo al 31 dicembre 2013	325.052	147.730	246.916	33.152	752.850	10.842	763.692

Nella seguente tabella sono rappresentati i rendiconti finanziari consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/12/2013	31/12/2012
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	920	4.967
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Poste non monetarie	9.582	8.186
(Ammortamenti e accantonamenti)	3.531	3.864
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(1.015)	1.211
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	34.502	29.383
Gestione di partecipazioni	0	746
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	47.520	48.357
Imposte sul reddito correnti	(1.588)	(1.270)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	45.932	47.087
Variazione delle rimanenze	(322)	(6.880)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(1.642)	(6.115)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	(2.240)	2.164
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	2.285	(1.486)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	70	71
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	44.083	34.841
(Investimenti) in immobilizzazioni	(25.866)	(13.805)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	57	30
Disinvestimenti in Partecipazioni	55	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(60)	(108)

FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(25.814)	(13.883)
Variazione di attività finanziarie non correnti	(826)	15
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	21	237
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	381	692
Dividend reinvestment option	13.070	12.712
Distribuzione di dividendi	(22.333)	(23.862)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(127.206)	317.387
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(7.927)	(28.686)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	127.477	(306.298)
Variazione indebitamento finanziario non corrente vs parti correlate	0	0
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(17.343)	(27.803)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(25)	(43)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	901	(6.888)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	7.545	14.433
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	8.446	7.545

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.

Conto economico consolidato	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
<i>(in migliaia di Euro)</i>	(A)	(B)	(A-B)
Ricavi:	117.979	115.800	2.179
- ricavi vs. terzi	81.778	82.336	(558)
- ricavi vs. parti correlate	36.201	33.464	2.737
Altri proventi:	5.278	5.447	(169)
- altri proventi	3.799	4.095	(296)
- altri proventi da correlate	1.479	1.352	127
Ricavi da vendita immobili	0	1.726	(1.726)
Totale ricavi e proventi operativi	123.257	122.973	284
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	7.976	7.356	620
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	131.233	130.329	904
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
Totale costi operativi	43.492	39.950	3.542
(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)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(34.458)	(17.015)	(17.443)

RISULTATO OPERATIVO	53.283	73.364	(20.081)
Risultato Gestione partecipazioni	(746)	(887)	141
Risultato Gestione partecipazioni	(746)	(887)	141
Proventi finanziari:	554	809	(255)
- verso terzi	545	782	(237)
- verso parti correlate	9	27	(18)
Oneri finanziari:	48.124	44.144	3.980
- verso terzi	45.887	42.997	2.890
- verso parti correlate	2.237	1.147	1.090
Saldo della gestione finanziaria	(47.570)	(43.335)	(4.235)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	4.967	29.142	(24.175)
Imposte sul reddito del periodo	(6.185)	(876)	(5.309)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	11.152	30.018	(18.866)
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	136	39	97
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	11.288	30.057	(18.769)
- 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
<i>(in migliaia di Euro)</i>	(A)	(B)	(A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	98	78	20
Avviamento	11.427	11.427	0
	11.525	11.505	20
Attività materiali			
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)
Altre attività non correnti			
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

TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.890.154	1.897.999	(7.845)
ATTIVITA' CORRENTI:			
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)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	104.475	112.773	(8.298)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.994.629	2.010.772	(16.143)
PATRIMONIO NETTO:			
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)
Totale patrimonio netto di gruppo	741.890	755.241	(13.351)
quota di pertinenza di terzi	11.676	11.812	(136)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	753.566	767.053	(13.487)
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
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
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	697.004	981.076	(284.072)
PASSIVITA' CORRENTI:			
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)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	544.059	262.643	281.416
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.241.063	1.243.719	(2.656)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.994.629	2.010.772	(16.143)

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
Saldo al 01/01/2012	298.273	147.730	252.347	56.891	755.241	11.812	767.053
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)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(14.073)	11.288	(2.785)	(136)	(2.921)
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
Saldo al 31 dicembre 2012	311.569	147.730	240.938	41.653	741.890	11.676	753.566

Nella seguente tabella sono rappresentati i rendiconti finanziari consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012 e 2011.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/12/2012	31/12/2011
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	4.967	29.142
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
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
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	48.357	53.027
Imposte sul reddito correnti	(1.270)	(1.049)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	47.087	51.978
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
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	34.841	61.320
(Investimenti) in immobilizzazioni	(13.805)	(127.905)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	30	385
Disinvestimenti in Partecipazioni	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(108)	-
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(13.883)	(127.520)
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
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(27.803)	48.382
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(43)	(13)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(6.888)	(17.831)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	14.433	32.264
DISPONIBILITA' LIQUIDE DISMESSE CON LA CESSIONE DI PARTECIPAZIONI	0	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	7.545	14.433

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.

Conto economico consolidato	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
(in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A-B)
Ricavi:	117.541	109.882	7.659
- ricavi vs. terzi	84.077	78.956	5.121
- ricavi vs. parti correlate	33.464	30.926	2.538
Altri proventi:	10.986	12.559	(1.573)
- altri proventi	9.079	11.487	(2.408)
- altri proventi da correlate	1.907	1.072	835
Ricavi da vendita immobili	1.726	0	1.726
Totale ricavi e proventi operativi	130.253	122.441	7.812
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	7.356	3.434	3.922
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	137.609	125.875	11.734
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
Totale costi operativi	45.489	41.679	3.810
(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)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(18.756)	(16.070)	(2.686)
RISULTATO OPERATIVO	73.364	68.126	5.238
Risultato Gestione partecipazioni	(887)	(1.140)	253
Risultato Gestione partecipazioni	(887)	(1.140)	253
Proventi finanziari:	809	2.675	(1.866)
- verso terzi	782	2.644	(1.862)
- verso parti correlate	27	31	(4)
Oneri finanziari:	44.144	37.879	6.265
- verso terzi	42.997	36.949	6.048
- verso parti correlate	1.147	930	217
Saldo della gestione finanziaria	(43.335)	(35.204)	(8.131)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	29.142	31.782	(2.640)
Imposte sul reddito del periodo	(876)	2.510	(3.386)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	30.018	29.272	746
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	39	68	(29)
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	30.057	29.340	717

- 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
(in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	78	69	9
- Avviamento	11.427	11.427	0
	11.505	11.496	9
Attività materiali			
- 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)
	1.864.186	1.752.908	111.278
Altre attività non correnti			
- 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)
	22.308	22.084	224
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.897.999	1.786.488	111.511
ATTIVITA' CORRENTI:			
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)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	112.773	160.443	(47.670)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	2.010.772	1.946.931	63.841
PATRIMONIO NETTO:			
quota di pertinenza della Capogruppo	755.241	761.603	(6.362)
quota di pertinenza di terzi	11.812	11.851	(39)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	767.053	773.454	(6.401)
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
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
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	981.076	946.166	34.910
PASSIVITA' CORRENTI:			
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
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	262.643	227.311	35.332
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.243.719	1.173.477	70.242
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	2.010.772	1.946.931	63.841

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
Saldo al 1° gennaio 2011	298.273	147.730	7.618	23	13.736	(3.137)	(11.276)	29.699	233.757	(3.945)	14.006	35.120	761.603	11.851	773.454
Utile del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.057	30.057	(39)	30.018
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	0	0	0	(12.427)	0	94	0	0	(1.716)	0	(14.049)	0	(14.049)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	0	0	0	(12.427)	0	94	0	0	(1.716)	30.057	16.008	(39)	15.969
<u>Ripartizione dell'utile 2010</u>															
dividendi distribuiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(22.370)	(22.370)	0	(22.370)
destinazione a riserva utili indivisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(3.504)	3.504	0	0	0
destinazione a riserva legale	0	0	1.385	0	0	0	0	0	0	0	0	(1.385)	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	0	0	0	0	0	0	5.143	0	0	(5.143)	0	0	0
Saldo al 31 dicembre 2011	298.273	147.730	9.003	23	13.736	(15.564)	(11.276)	29.793	238.900	(3.945)	8.786	39.782	755.241	11.812	767.053

Nella seguente tabella sono rappresentati i rendiconti finanziari consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2011 e 2010.

Rendiconto finanziario consolidato	31/12/2011	31/12/2010
<i>(in migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Utile dell'esercizio	30.018	29.272
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
(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
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	62.154	49.094
(Investimenti) in immobilizzazioni	(127.905)	(128.331)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	385	11.515
Disinvestimenti in Partecipazioni in imprese controllate		72.311
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(127.520)	(44.505)
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
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	47.535	(4.638)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(17.831)	(49)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	32.264	35.856
DISPONIBILITA' LIQUIDE DISMESSE CON LA CESSIONE DI PARTECIPAZIONI		(3.543)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	14.433	32.264

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 e 2011, predisposti in accordo con i Principi Contabili Internazionali, sono stati sottoposti a revisione contabile completa da parte della società di revisione Reconta Ernst&Young S.p.A., che ha emesso le proprie relazioni rispettivamente in data 25 marzo 2013 e 23 marzo 2012. I bilanci consolidati del Gruppo IGD relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, predisposti in accordo con i principi contabili internazionali, sono stati sottoposti a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso le proprie relazioni in data 20 marzo 2014.

Non vi sono stati, rispetto ai bilanci consolidati del Gruppo IGD sopra menzionati rilievi o rifiuti di attestazione da parte della società di revisione Reconta Ernst&Young ovvero 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 2013.

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 2013, 2012 e 2011, l'Assemblea Ordinaria di IGD ha deliberato la distribuzione di dividendi, rispettivamente, pari a Euro 0,065 a Euro 0,070 e a Euro 0,080 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 2013, in data 15 aprile 2014, l'Assemblea ordinaria degli azionisti di IGD ha deliberato di distribuire a titolo di dividendo un importo complessivo pari a Euro 22.620.112. Tale ammontare è costituito (i) per circa Euro 13.118.467, 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 3.777.180, 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 5.724.465, da somme rivenienti dalle riserve di utili portati a nuovo derivanti della gestione esente.

Con riferimento al dividendo relativo all'esercizio 2013, 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 19 maggio 2014 e il pagamento del dividendo avrà luogo a partire dal giorno 22 maggio 2014.

20.5 Procedimenti giudiziari e arbitrali

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 2013, gli accantonamenti effettuati nell'esercizio per contenziosi in essere sono stati pari a circa Euro 125 migliaia e i relativi Fondi ammontano complessivamente a circa Euro 1.064 migliaia. Tali fondi accolgono le passività ritenute probabili a fronte di:

- accertamenti fiscali ancora pendenti presso la commissione tributaria;
- contenzioso IMU/ICI;
- contenzioso connesso al differimento della data di apertura del Centro Commerciale di Guidonia: la posticipazione dell'apertura del Centro Commerciale (originariamente prevista per il dicembre 2008), legata a molteplici concause quali lo stato di calamità naturale dichiarato dal Comune di Guidonia e i ritardi registrati nell'ottenimento della documentazione relativa all'agibilità, ha esposto la Società a pretese risarcitorie da parte degli operatori commerciali ai quali erano stati affittati gli spazi della Galleria. Il rischio di passività connesso a tali contenziosi è stato ridotto in ragione dell'avvenuto raggiungimento di accordi transattivi con la maggior parte degli operatori interessati;
- 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 in data 22 marzo 2012, 27 ottobre 2011, 3 novembre 2011 e 18 aprile 2013, 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 avvenuto in data 15 dicembre 2010, con conseguente cessione del 50% delle quote da parte di Immobiliare Larice (ora IGD Management S.r.l.) della partecipazione in RGD S.r.l. (ora Beni Stabili SIIQ) e dell'acquisto in comproprietà del Centro Commerciale "Darsena City", il Gruppo IGD si è impegnato nei confronti di RGD (ora Beni Stabili) ad assumere *pro quota* tutti gli effetti economici positivi e negativi connessi ai contratti sottoscritti in data 15 marzo 2006 e ceduti a RGD (ora Beni Stabili) in data 29 marzo 2007.

Azioni intraprese da RGD in accordo con IGD

A fronte dei crediti maturati in capo ad RGD (ora Beni Stabili) la stessa, in accordo con IGD ha intrapreso le seguenti azioni giuridiche nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A. e Darsena F.M. S.r.l., entrambe dichiarate fallite alla Data del Documento di Registrazione:

- RGD (ora Beni Stabili) ha depositato un ricorso per decreto ingiuntivo per il mancato pagamento da parte di Magazzini Darsena S.p.A. dei canoni di locazione relativi all'immobile sito in Ferrara, facente parte del Centro commerciale "Darsena City", di proprietà di Riquilificazione Grande Distribuzione S.p.A. SIIQ (poi fusa in Beni Stabili). A seguito di tale giudizio era stato ottenuto decreto ingiuntivo per un importo pari a Euro 6.984 migliaia – confermato successivamente anche in sede di opposizione – ed oggetto del successivo giudizio d'appello promosso da Magazzini Darsena S.p.A. Tale giudizio si è concluso con la condanna per Magazzini Darsena S.p.A. al pagamento della somma indicata nel decreto ingiuntivo, al netto dell'importo *medio tempore* incassato con l'escussione della fidejussione a garanzia del pagamento dei canoni, per un importo complessivo pari a Euro 3.640 migliaia;
- RGD (ora Beni Stabili) ha richiesto e ottenuto un sequestro conservativo per Euro 35 milioni nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A. e per Euro 38 milioni nei confronti di Darsena F.M. S.r.l. (proprietaria dell'azienda promessa in vendita esercitata nel Centro Commerciale);
- RGD (ora Beni Stabili) ha avviato due giudizi ex art. 447-*bis* c.p.c. davanti al Tribunale di Ferrara per ottenere la condanna rispettivamente di Magazzini Darsena S.p.A. e di Darsena F.M. S.r.l. al pagamento dei canoni di locazione maturati successivamente a quelli oggetto del decreto ingiuntivo.

La causa nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A. si era conclusa con una sentenza di condanna al pagamento di Euro 5,2 milioni (pari al totale dei canoni non corrisposti alla data del 4 aprile 2012), oltre IVA, interessi e spese legali; la causa nei confronti di Darsena F.M. S.r.l. è stata interrotta a seguito della dichiarazione di fallimento della stessa;

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

In data 8 luglio 2013, tale giudizio arbitrale si è concluso con il deposito del lodo da parte del Tribunale Arbitrale, il quale, in via principale, ha condannato: (i) Partxco S.p.A. al pagamento di Euro 12,5 milioni a titolo di indennizzo per mancato

pagamento dei canoni di locazione da parte di Magazzini Darsena S.p.A.; (ii) Magazzini Darsena S.p.A. e Partxco S.p.A. al pagamento di Euro 16. milioni a titolo di penale per il ritardo nella consegna dell'immobile c.d. "B"; (iii) Magazzini Darsena S.p.A., Darsena F.M. S.r.l. e Partxco S.p.A. al pagamento di Euro 2.500 migliaia a titolo di aggiustamento prezzo (importo già incassato da Beni Stabili attraverso l'escussione della fideiussione sopra citata). Le controparti, infine, sono state condannate a rimborsare alla Società alcune spese di lite nonché i tre quarti delle spese del procedimento arbitrale.

Nel corso dello svolgimento dei citati giudizi, è stata altresì escussa la fideiussione bancaria per Euro 2.500 migliaia consegnata da Magazzini Darsena S.p.A. a garanzia del pagamento dell'aggiustamento del prezzo di compravendita e incassata a seguito della sentenza favorevole a Beni Stabili nel giudizio di inibitoria all'escussione avviato da Magazzini Darsena S.p.A. e conclusosi positivamente in sede di reclamo.

A seguito delle insistenti notizie sulla grave situazione di decozione nella quale versavano le controparti ed in assenza di proposte da parte delle stesse che consentissero la definizione delle vertenze, IGD, unitamente a Beni Stabili, ha presentato, nelle more dello svolgimento dei sopra menzionati giudizi, le istanze di fallimento delle società coinvolte al fine di ottenere la disponibilità delle aziende che esercitano le attività nel centro commerciale, con l'obiettivo del rilancio dello stesso. Tali procedure fallimentari si sono concluse con le dichiarazioni di fallimento di Magazzini Darsena S.p.A. e Darsena FM S.r.l. intervenute nelle date del 26 e 29 luglio 2013.

Azioni intraprese direttamente da IGD

Nel mese di novembre 2011, IGD ha depositato un ricorso ex art. 447-*bis* c.p.c. davanti al Tribunale di Ferrara per ottenere la condanna di Magazzini Darsena S.p.A. al pagamento dei canoni insoluti maturati dal 1° gennaio 2011; il giudizio è stato interrotto a seguito della dichiarazione di fallimento di Magazzini Darsena S.p.A.

Nel luglio 2013 IGD ha depositato un ricorso ex art. 447-*bis* c.p.c. nei confronti della società Darsena F.M. S.r.l. in surroga, per i canoni di locazione dovuti verso Magazzini Darsena S.p.A.; il giudizio è stato interrotto a seguito della dichiarazione di fallimento di Darsena FM S.r.l.

Fallimento di Magazzini Darsena S.p.A. e fallimento di Darsena FM S.r.l.

Con sentenze del 26 e 29 luglio 2013 il Tribunale di Ferrara ha dichiarato fallite le società Magazzini Darsena S.p.A. e Darsena F.M. S.r.l.

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

In virtù di tale accordo transattivo le due società hanno ottenuto la restituzione dell'immobile dalla Curatela del Fallimento Magazzini Darsena S.p.A. e tramite una *joint venture* partecipata al 50% da IGD e Beni Stabili hanno acquisito l'azienda (con le relative autorizzazioni commerciali) dalla Curatela del Fallimento Darsena F.M. S.p.A. per un importo pari a 255 migliaia più imposte, hanno risolto il contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile adiacente denominato "immobile B" ed i relativi contratti collegati, hanno ottenuto l'accettazione in via definitiva da parte di Magazzini Darsena della riduzione per un importo pari a Euro 2.500 migliaia per la compravendita dell'immobile c.d. "A" (importo già incassato da Beni Stabili attraverso l'escussione della fideiussione sopra citata).

Nell'ambito della citata transazione le società non hanno, peraltro, rinunciato a tutti i crediti maturati sino alla dichiarazione di fallimento e derivanti in virtù dei giudizi intrapresi nei confronti delle società fallite, che quindi sono stati quasi interamente ammessi al passivo.

Infine si evidenzia che nel corso del 2012, IGD è stata convenuta in giudizio da Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM S.r.l. e Partxco S.p.A., in merito all'espletamento del mandato

di gestione del Centro Commerciale “Darsena City”; IGD si è costituita depositando atto di comparsa e relative memorie istruttorie. Si segnala che la Società non ha provveduto ad appostare passività al riguardo ritenendo, anche sulla base delle valutazioni espresse dai consulenti legali dell’Emittente, che non sussistano sufficienti elementi di fatto e di diritto. In data 17 luglio 2013 è stata depositata la sentenza presso il Tribunale di Ferrara che ha rigettato le domande attoree e condannato Magazzini Darsena S.p.A., Darsena F.M. S.r.l. e Partxco S.p.A. a rifondere in favore di IGD le spese di lite per un importo pari a Euro 20.000,00.

In data 8 ottobre 2013, Partxco S.p.A., obbligata a manlevare IGD, ha notificato alla Società atto di citazione in appello dinanzi alla Corte d’Appello di Bologna, con fissazione dell’udienza al 27 febbraio 2014, rinviata d’ufficio al 4 marzo 2014 e successivamente rinviata al 18 dicembre 2018 per la precisazione delle conclusioni.

Contenzioso Vibo Valentia

Nel maggio 2013 GAM S.p.A. (“GAM”) ha promosso una controversia dinanzi al Tribunale di Milano nei confronti dell’Emittente in relazione all’Accordo Quadro sottoscritto tra le medesime parti nel maggio 2007 e avente ad oggetto l’acquisto, da parte di IGD, del 50% delle quote di una NewCo, proprietaria di un Centro Commerciale in Vibo Valentia, da costruirsi ad onere della parte promittente venditrice GAM, il tutto entro un certo termine e condizionatamente al buon esito dell’attività di *due diligence*. Nel giugno 2012, IGD ha comunicato a GAM il venir meno dell’Accordo Quadro essendo scaduti i relativi termini ed avendo avuto esito negativo la *due diligence*.

Oggetto del contenzioso è la richiesta di accertamento di GAM dell’asserita intervenuta risoluzione dell’Accordo Quadro per supposto inadempimento di IGD rispetto all’acquisto della quota di partecipazione della NewCo, con conseguente domanda di condanna al risarcimento di taluni danni che sarebbero stati subiti da GAM; l’ammontare di tali asseriti danni (rispetto ai quali IGD ha altresì contestato la temerarietà) sono stati dall’attrice imputati, per Euro 19,3 milioni, a un asserito danno emergente per la mancata vendita (da cui andrebbe in ogni caso dedotto l’attuale valore del centro commerciale, rimasto in proprietà di GAM) e, per la parte residua (Euro 66,3 milioni), a un asserito danno indiretto da perdita di chance in relazione ad auspicati guadagni derivanti dall’eventuale successo di un piano industriale che GAM avrebbe avuto intenzione di sviluppare tra il 2011 e il 2015.

Nel corso dell’udienza di comparizione del 10 dicembre 2013 il Giudice ha assegnato i termini per il deposito delle memorie *ex art.* 183, comma 6, c.p.c.; all’esito di tale deposito, il Giudice, con ordinanza del 5 marzo 2014; (i) ha rigettato tutte le istanze istruttorie proposte da GAM, (ii) ha ammesso determinate prove testimoniali dedotte da IGD (con la relativa prova contraria di GAM) (iii) ha respinto la consulenza tecnica d’ufficio richiesta dalla parte attrice per l’accertamento dei danni dalla stessa pretesi.

La data della prossima udienza è stata fissata al 17 giugno 2014.

IGD ritiene che la causa promossa da GAM sia del tutto infondata, sia nel merito, sia, in ogni caso, nella quantificazione degli asseriti danni, non sussistendo alcun obbligo di procedere nelle trattative, tenuto conto, tra l’altro, dell’intervenuta scadenza dei termini previsti nell’Accordo Quadro e dell’esito negativo dell’attività di *due diligence*, circostanza, quest’ultima, che, ai sensi dell’Accordo Quadro, attribuiva a IGD una specifica facoltà di recesso. Conseguentemente, anche sulla base di appositi pareri legali, la Società non ha ritenuto di dover appostare nel passivo alcun fondo per questo specifico contenzioso.

Per maggiori informazioni sul contenzioso con le società Magazzini Darsena S.p.A. e Darsena FM S.r.l. e GAM si veda il Bilancio Consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2013, 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.

20.6 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale dell’Emittente

In data 10 aprile 2014, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato l'emissione di obbligazioni *senior* non garantite, per un importo complessivo pari ad Euro 150.000.000. Le obbligazioni hanno un valore nominale unitario di Euro 100.000 e multipli di Euro 1.000 fino a un massimo di Euro 199.000 e scadenza nel gennaio 2019 e danno diritto al pagamento di un interesse fisso pari al 3,875% da corrispondersi annualmente in via posticipata il 7 gennaio di ciascun anno. Le obbligazioni sono state collocate nell'ambito di un *private placement* rivolto esclusivamente a investitori qualificati in Italia e all'estero con esclusione delle giurisdizioni nelle quali l'offerta o la vendita di strumenti finanziari siano vietate ai sensi della legge applicabile. L'emissione e il regolamento delle obbligazioni sono avvenuti in data 7 maggio 2014. Le obbligazioni sono quotate sul mercato regolamentato dell'*Irish 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 2013.

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 336.028.239,08, suddiviso in n. 348.001.715 azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale.

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 non possiede azioni proprie. In data 15 aprile 2014, previa revoca della delibera di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie assunta dall'Assemblea ordinaria del 18 aprile 2013, 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

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non ha in essere prestiti obbligazionari convertibili, scambiabili o *cum warrant*.

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 15 aprile 2014, l'Assemblea Straordinaria ha deliberato, *inter alia*, di approvare un aumento del capitale sociale a pagamento, da eseguire entro il 30 settembre 2014, in via scindibile per un importo complessivo massimo di Euro 18.096.089,60, 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 2013.

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

Nel corso dell'esercizio 2013, 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 18 aprile 2013, riservato ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012, il capitale sociale è aumentato da Euro 322.545.915,08, suddiviso in n. 330.025.283 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale a Euro 336.028.239,08, suddiviso in n. 348.001.715 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.

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) 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; 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, 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.

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:

- a) Statuto;
- b) Documento di Registrazione;
- c) Resoconto intermedio di gestione del Gruppo per il primo trimestre chiuso al 31 marzo 2014;
- d) Relazioni e bilanci d'esercizio e consolidato dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, 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 2012, predisposti in conformità agli IFRS adottati dall'Unione Europea, e corredati dalla relazione della società di revisione Reconta Ernst&Young S.p.A.;
- f) 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 Reconta Ernst&Young S.p.A.;
- g) Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, relativa all'esercizio 2013;
- h) Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 27 febbraio 2014;
- 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 20 dicembre 2013 come comunicato alla Consob nei termini e con le modalità previste dall'art. 122 del TUF in data 10 marzo 2014;
- j) Relazione della Società di Revisione, emessa in data 25 marzo 2014, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del codice civile;
- k) Verbale dell'Assemblea degli azionisti del 15 aprile 2014.

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 2013, 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

Appendici

Relazione della Società di Revisione relativa al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013



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

Agli azionisti della
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

- 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 SIIQ SpA (di seguito la "Società") chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n. 38/2005, compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio 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 d'esercizio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 25 marzo 2013.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2013 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs 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 SIIQ SpA 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 d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA non si estende a tali dati.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.812.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - Bari 70124 Via Don Luigi Guanella 17 Tel. 0805640211 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wulher 23 Tel. 0303697501 - Catania 95129 Corso Italia 902 Tel. 0957532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - Genova 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Piazza dei Martiri 58 Tel. 08136181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - Roma 00154 Largo Pochetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - Trento 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001

www.pwc.com/it



- 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 Società. 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), e m) e al comma 2, lettera b) dell'articolo 123-bis del DLgs 58/98, presentate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio d'esercizio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla CONSOB. A nostro giudizio la Relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l) e m) e al comma 2, lettera b) dell'articolo 123-bis del DLgs 58/98 presentate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA.

Bologna, 20 marzo 2014

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Sollevanti', written in a cursive style.

Roberto Sollevanti
(Revisore legale)

Relazione della Società di Revisione relativa al bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2013



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

Agli azionisti della
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note di commento, della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito anche la "Società") e sue controllate (di seguito anche il "Gruppo IGD") chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio consolidato in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n. 38/2005, compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio consolidato 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 consolidato, 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 emessa da altro revisore in data 25 marzo 2013.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2013 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs 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 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 consolidato della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA non si

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.812.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iserlita al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70124 Via Don Luigi Guanella 17 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhner 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Piazza dei Martiri 58 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felisetti 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001

www.pwc.com/it



estende a tali dati.

- 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 Società. 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), e m) e al comma 2, lettera b) dell'articolo 123-bis del DLgs 58/98, presentate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio consolidato, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla CONSOB. A nostro giudizio la Relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l) e m) e al comma 2, lettera b) dell'articolo 123-bis del DLgs 58/98 presentate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo IGD.

Bologna, 20 marzo 2014

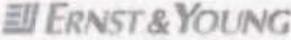
PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Sollevanti', written in a cursive style.

Roberto Sollevanti
(Revisore legale)

Appendici

Relazione della società di revisione Reconta Ernst&Young S.p.A. relativa al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012



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 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 vizialo 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 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.

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00186 Roma - Via Po, 32
Capitale Sociale € 1.402.000,00 i.v.
Iscritta alla S.G. del Registro delle Imprese presso l'CCIAA di Roma
Codice fiscale e numero di telefono 0543400084
RI - 00891230083
numero registro Imprese Comptab. n. 75945-Pratichello sulla G.L.
Soggett. I.S. - IV Serie Sanzioni del 1/12/1998
numero d'Atto Scissione della società di revisione
Consob al numero n. 2.848 del 1/10/11 del 16/7/1997

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 Reconta Ernst&Young S.p.A. 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 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 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 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 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.

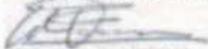
Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00186 Roma - Via Po, 12
Capitale Sociale € 1.402.500,00 i.v.
Inoltre alla S.O. del Registro delle Imprese provincia CC.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00404000009
P.I.: 00891231001
Istituto di Member Account Contabile n. 70845 Pubblica sulla G.U.
Suppl. G.U. - IV Serie Speciale del 27/2/1999
Istituto di Member Account Contabile n. 70845 Società di revisione
Decreto di approvazione n. 2 del 16/11/1997

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 SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2012.

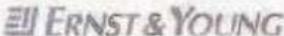
Bologna, 25 marzo 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Focaccia'.

Gianluca Focaccia
(Socio)

Relazione della società di revisione Reconta Ernst&Young S.p.A. relativa al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011



Reconta 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 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 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,

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00198 Roma - Via Po, 32
Codice Sociale: 01402360660
Società a R.l. S.C. del Registro delle Imprese presso il C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione: 00454000564
P.I. 00454021003
Società di Revisione Contabile n. 73543 (Pubblicata alla G.U.)
Sede: 11107 Sesto San Giovanni del 17/12/1981
Società a R.l. S.C. del Registro delle Imprese presso il C.C.I.A.A. di Roma
Codice di procedura n. 3 del Tribunale di Roma del 17/12/1981

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 Reconta Ernst&Young S.p.A. relativa al bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2011



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 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 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 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,

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede legale: 00198 Roma - Via Po, 31
Capitale Sociale: € 1.422.500.000
Inscritta alla S.O. del Registro delle Imprese di Roma (CCIAA) al numero
06604790965 e numero di iscrizione 0043000096.
P.I. 00881231002
Inscritta all'Albo degli Esperti di n. 79943 Tribunale della Giur.
Sezione 12 - IV Sez. Specializzata 17/01/2009
Inscritta all'Albo Esperti con la categoria di revisione
Consiglio di amministrazione n. 2 del quale n.10811 del 16/07/1991

È membro dell'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".

Gianluca Focaccia
(Socio)

Relazione della Società di Revisione relativa ai dati previsionali di cui al Capitolo XIII



RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE SUL DATO PREVISIONALE

Al Consiglio di Amministrazione della
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

- 1 Abbiamo esaminato la previsione su base consolidata relativa all'“*EBITDA Margin* della gestione caratteristica relativo ai centri commerciali di proprietà (*freehold management*)”, determinato come il rapporto tra l'EBITDA della gestione caratteristica relativo ai centri commerciali di proprietà ed i relativi ricavi, della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito “IGD” o la “Società”) e delle sue controllate (di seguito il “Gruppo IGD”) per l'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2016 (il “Dato Previsionale”), nonché le ipotesi e gli elementi posti alla base della sua formulazione. Il Dato Previsionale è stato estratto dal piano industriale del Gruppo IGD relativo agli esercizi 2014-2016 approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 19 dicembre 2013 e reso noto al mercato con comunicato stampa nella medesima data (il “Piano Industriale”).

La presente relazione si riferisce unicamente al Dato Previsionale e non si estende al Piano Industriale ed alle altre informazioni previsionali contenute nel documento di registrazione predisposto nell'ambito dell'offerta di azioni ordinarie di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito il “Documento di Registrazione”) che sono stati da noi esaminati al solo fine di acquisire gli elementi e le informazioni a supporto della formulazione delle nostre conclusioni sul Dato Previsionale. La responsabilità della redazione del Dato Previsionale, nonché delle ipotesi e degli elementi posti alla base della sua formulazione e della redazione del Documento di Registrazione, compete agli amministratori della Società.

- 2 Il Dato Previsionale si basa 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 ed azioni sui quali gli amministratori e 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, riepilogate nel Capitolo 13 del Documento di Registrazioni (di seguito le “Assunzioni Ipotetiche”). Le principali ipotesi e assunzioni alla base del Dato Previsionale sono le seguenti:
 - a) l'apertura di nuovi centri commerciali nel territorio di riferimento di IGD ed il sostenimento dello sviluppo per il raggiungimento della piena redditività dei centri commerciali di recente apertura;

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.812.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70124 Via Don Luigi Guanella 17 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Piazza dei Martiri 58 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Feliscento 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001

www.pwc.com/it



- b) la crescita dei ricavi della controllata Winmarkt in Romania, soprattutto grazie alle opportunità consentite dalla riqualificazione della *Gross Leasable Area* (GLA) ed agli effetti positivi relativi ai contratti più recenti, sia in termini di *step rent*, che in termini di meccanismi di indicizzazione;
 - c) la graduale diminuzione degli sconti temporanei accordati ai *tenants* e dell'incidenza dei costi diretti sui ricavi in coerenza con un quadro macroeconomico previsto in miglioramento;
 - d) la positiva conclusione delle attività di rifinanziamento del debito in scadenza e di copertura dell'ulteriore fabbisogno finanziario derivante dagli investimenti previsti.
- 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 del Dato Previsionale, 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 del Dato Previsionale, assumendo il verificarsi delle Assunzioni Ipotetiche relative ad eventi futuri ed azioni degli amministratori, richiamate nel precedente paragrafo 2. Inoltre, a nostro giudizio, il Dato Previsionale è stato predisposto utilizzando coerentemente le ipotesi e gli elementi sopra citati ed è stato elaborato sulla base di principi contabili omogenei rispetto a quelli applicati dagli amministratori della Società nella redazione del bilancio consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, predisposto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* 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, lo scostamento fra il valore consuntivo e il valore preventivato del Dato Previsionale potrebbe essere significativo, anche qualora gli eventi previsti nell'ambito delle Assunzioni Ipotetiche, descritte in sintesi 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, ai soli fini dell'inclusione nel 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, 22 aprile 2014

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, reading 'Roberto Sollevanti', written in a cursive style.

Roberto Sollevanti
(Partner)