

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 € 350.082.219,02

suddiviso in n. 360.169.663 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 26 settembre 2014, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 26 settembre 2014, protocollo n. 0076492/14.

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.

L'Emittente dichiara che i diritti di opzione che saranno emessi nell'ambito dell'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea dell'Emittente in data 7 agosto 2014 spettano agli azionisti dell'Emittente. Poiché sussistono le condizioni di cui all'articolo 26-bis del Regolamento n. 809 (CE) del 2004, il Documento di Registrazione è stato redatto conformemente allo schema di cui all'allegato XXIII del medesimo Regolamento e il livello di informativa è proporzionato a tale tipo di emissione.

[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 III, 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 dichiara che alla Data del Documento di Registrazione, il Gruppo non dispone di capitale circolante sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo per i 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione pari a circa Euro 73,98 milioni.

Al fine di coprire il suddetto importo l'Emittente intende utilizzare i proventi netti dell'Aumento di Capitale che, in caso di integrale sottoscrizione, al netto di circa Euro 94,77 milioni utilizzati per l'Acquisizione Immobiliare, sono stimati in circa Euro 100,93 milioni, al netto dei costi accessori all'operazione.

Laddove l'Aumento di Capitale non andasse a buon fine, il Gruppo intende: (i) fare ricorso all'utilizzo delle linee di credito a revoca, a breve termine, già accordate alla Società per complessivi Euro 266 milioni di cui, alla Data del Documento di Registrazione, sono disponibili Euro 221,37 milioni; ovvero (ii) poiché il Gruppo dispone di immobili liberi da gravami per circa complessivi Euro 360,69 milioni (di cui il 51,93% relativi al Patrimonio Immobiliare italiano e il 48,07% relativi al Patrimonio Immobiliare rumeno), fare ricorso alla 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. Le predette operazioni finanziarie potrebbero comportare un aumento del costo del debito, con conseguenti impatti negativi sulla situazione economica e finanziaria del Gruppo.

Si segnala infine che, ove necessario per ridurre il fabbisogno finanziario complessivo netto, la Società potrebbe ulteriormente intervenire attraverso la rimodulazione della tempistica di realizzazione degli investimenti programmati.

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 III, Paragrafo 1.2, il Capitolo IV e il Capitolo XV del Documento di Registrazione.

INDICE

DEFINIZIONI.....	5
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 - FATTORI DI RISCHIO	13
1. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL’EMITTENTE E AL GRUPPO	13
1.1 <i>Rischi connessi ai rapporti con i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno e con altre parti correlate.....</i>	<i>13</i>
1.2 <i>Rischi connessi alla situazione finanziaria del Gruppo.....</i>	<i>17</i>
1.3 <i>Rischi connessi all’opzione per beneficiare del regime fiscale applicabile alle SIIQ.....</i>	<i>19</i>
1.4 <i>Rischi connessi alla pianificazione degli investimenti.....</i>	<i>22</i>
1.5 <i>Rischi connessi al pre-letting.....</i>	<i>23</i>
1.6 <i>Rischi connessi alle fonti di finanziamento.....</i>	<i>24</i>
1.7 <i>Rischi connessi all’inclusione di dati proforma nel Documento di Registrazione</i>	<i>32</i>
1.8 <i>Rischi connessi al tasso di interesse</i>	<i>32</i>
1.9 <i>Rischi connessi alla gestione del credito per attività di locazione e vendita.....</i>	<i>33</i>
1.10 <i>Rischi connessi alla concentrazione geografica del Portafoglio Immobiliare del Gruppo e destinazione d’uso.....</i>	<i>34</i>
1.11 <i>Rischi connessi all’eventuale recesso o mancato rinnovo dei contratti di locazione da parte dei conduttori.....</i>	<i>34</i>
1.12 <i>Rischi connessi al tasso di cambio</i>	<i>35</i>
1.13 <i>Rischi connessi alla mancata attuazione del Piano 2014-2016.....</i>	<i>36</i>
1.14 <i>Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza e alle informazioni sull’evoluzione del mercato di riferimento</i>	<i>36</i>
1.15 <i>Rischi connessi alle incertezze nella determinazione del valore del Patrimonio Immobiliare....</i>	<i>37</i>
1.16 <i>Rischi connessi ai procedimenti giudiziari in corso</i>	<i>38</i>
2. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL SETTORE IN CUI L’EMITTENTE E IL GRUPPO OPERANO	40
2.1 <i>Rischi connessi all’andamento del mercato immobiliare</i>	<i>40</i>
2.2 <i>Rischi connessi all’attività immobiliare nel settore della grande distribuzione.....</i>	<i>42</i>
2.3 <i>Rischi connessi all’evoluzione normativa e regolamentare.....</i>	<i>43</i>
2.4 <i>Rischi connessi all’attuale congiuntura economica</i>	<i>43</i>
CAPITOLO IV - INFORMAZIONI SULL’EMITTENTE	45
4.1. Denominazione legale e commerciale dell’Emittente.....	45
4.2. Principali investimenti	45
4.2.1. <i>Investimenti effettuati.....</i>	<i>45</i>
4.2.2. <i>Investimenti in corso di realizzazione.....</i>	<i>46</i>
4.2.3. <i>Investimenti futuri.....</i>	<i>47</i>
CAPITOLO V - PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ.....	49
5.1 Principali attività del Gruppo IGD.....	49
5.1.1. <i>Premessa.....</i>	<i>49</i>
5.1.2 <i>Gestione Immobiliare e Locativa</i>	<i>50</i>

5.1.2.1	<i>Acquisizione e realizzazione di immobili a destinazione commerciale</i>	51
5.1.2.2	<i>Locazione/Affitto degli immobili costituenti il Portafoglio Immobiliare</i>	52
5.1.2.3	<i>Ottimizzazione del rendimento del Patrimonio Immobiliare appartenente al Gruppo IGD</i>	58
5.1.2.4	<i>Cessione delle Gallerie appartenenti al Gruppo IGD</i>	59
5.1.3	<i>Attività di Servizi</i>	59
5.1.4	<i>Descrizione del Patrimonio Immobiliare del Gruppo IGD</i>	60
5.2	Programmi futuri e strategia	87
5.3	Principali mercati e posizionamento competitivo	87
5.4	Fattori eccezionali	90
5.5	Eventuale dipendenza dell'Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione	91
CAPITOLO VI – STRUTTURA ORGANIZZATIVA		92
6.1	Descrizione del gruppo cui appartiene l'Emittente	92
6.2	Descrizione delle società del Gruppo	93
CAPITOLO VII - INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE		95
7.1	Tendenze recenti sui mercati in cui opera il Gruppo	95
7.2	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	96
CAPITOLO VIII - PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI		98
Premessa		98
8.1	Assunzioni discrezionali e linee guida del Piano 2014-2016	99
8.2	Principali assunzioni di carattere generale e scenario macroeconomico alla base del Piano 2014-2016	104
8.3	Obiettivi del Piano 2014-2016	105
8.4	Relazione della Società di Revisione sui Dati Previsionali	106
CAPITOLO IX - ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI DIRIGENTI		107
9.1	Organi sociali e principali dirigenti	107
9.1.1	<i>Consiglio di Amministrazione</i>	107
9.1.2	<i>Principali dirigenti</i>	126
9.1.3	<i>Collegio Sindacale</i>	129
9.2	Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti	136
CAPITOLO X - REMUNERAZIONI E BENEFICI		137
CAPITOLO XI - PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE		138
CAPITOLO XII - DIPENDENTI		139
12.1	Partecipazioni azionarie e piani di <i>stock option</i>	139
12.2	Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente	140
CAPITOLO XIII - PRINCIPALI AZIONISTI		141
13.1	Principali azionisti	141
13.2	Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti	141
13.3	Indicazione dell'eventuale soggetto controllante ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico	141
13.4	Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente	141
CAPITOLO XIV - OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE		146
Premessa		146
14.1	Operazioni con parti correlate	148

CAPITOLO XV - INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE	159
15.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati.....	159
15.2 Informazioni finanziarie proforma.....	170
15.3 Bilanci	193
15.4 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati.....	193
15.5 Data delle ultime informazioni finanziarie	193
15.6 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie.....	193
15.7 Politica dei dividendi	205
15.8 Procedimenti giudiziali e arbitrali.....	205
15.9 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale dell'Emittente successivamente al 30 giugno 2014.....	210
CAPITOLO XVI - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....	211
16.1 Capitale sociale	211
16.1.1 <i>Capitale sociale sottoscritto e versato</i>	211
16.1.2 <i>Esistenza di azioni non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali</i>	211
16.1.3 <i>Ammontare delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle modalità di conversione, scambio o sottoscrizione</i>	211
16.1.4 <i>Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale</i>	211
16.1.5 <i>Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del Gruppo</i>	212
CAPITOLO XVII - CONTRATTI RILEVANTI	213
17 Contratti rilevanti.....	213
CAPITOLO XVIII - INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI.....	214
18.1 Relazioni di esperti	214
18.2 Informazioni provenienti da terzi.....	214
CAPITOLO XIX - DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO	215

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.

Acquisizione Immobiliare	L'operazione di acquisizione approvata dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 7 luglio 2014, previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, di un portafoglio immobiliare composto da un Centro Commerciale (Città delle Stelle ad Ascoli Piceno, comprendente Galleria e Ipermercato) e da due Ipermercati (Schio e Cesena Lungo Savio) di proprietà di Coop Adriatica e da due Supermercati (Cecina e Civita Castellana) di proprietà di Unicoop Tirreno, per un controvalore complessivo pari a circa Euro 92,665 milioni. Contestualmente all'acquisizione del predetto portafoglio immobiliare, è prevista la conclusione di contratti di locazione, sottoscritti da IGD, in qualità di locatore, e Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, in qualità di conduttori degli Ipermercati e Supermercati dalle stesse rispettivamente ceduti, della durata di diciotto anni e canoni complessivo pari a Euro 4,593 milioni. Inoltre, al perfezionamento dell'Acquisizione Immobiliare si estinguerà il contratto di usufrutto tra IGD e Coop Adriatica, in virtù del quale la Società ha la disponibilità della predetta Galleria commerciale, con la conseguente riduzione dei relativi costi annui sostenuti da IGD per Euro 1,9 milioni. L'Acquisizione Immobiliare è subordinata all'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale.
Aumento di Capitale	L'aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi entro e non oltre il 31 marzo 2015, in via scindibile, per un importo complessivo massimo di Euro 200.000.000,00, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare, da offrire in opzione agli azionisti della Società, ai sensi dell'art. 2441 primo comma, c.c., in proporzione al numero di azioni dagli stessi detenute, approvato dall'Assemblea Straordinaria in data 7 agosto 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 approvazione del Documento di Registrazione.
Documento di Registrazione	Il presente documento di registrazione.
	<p>Il <i>fair value</i>, conformemente al principio contabile IFRS 13, è classificabile secondo una gerarchia.</p> <p>La predetta gerarchia suddivide in tre livelli gli <i>input</i> delle tecniche di valutazione adottate per determinare il <i>fair value</i> e, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli <i>input</i> di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione; • gli <i>input</i> di Livello 2 sono <i>input</i> diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un <i>input</i> di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli <i>input</i> di Livello 2 comprendono: <ul style="list-style-type: none"> (a) prezzi quotati per attività o passività simili in mercati attivi; (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o simili in mercati non attivi; (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio: <ul style="list-style-type: none"> (i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati; (ii) volatilità implicite; e (iii) <i>spread</i> creditizi; (d) <i>input</i> corroborati dal mercato. • gli <i>input</i> di Livello 3 sono <i>input</i> non osservabili per l'attività o per la passività.
Gerarchia del <i>Fair Value</i>	
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 Interpretations Committee</i> (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 " <i>€ 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013</i> " in circolazione emessi dalla stessa IGD e avente quale corrispettivo titoli obbligazionari <i>senior</i> di nuova emissione non garantiti, a tasso fisso " <i>€ 144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017</i> ". L'offerta di scambio – rivolta unicamente ai portatori delle obbligazioni convertibili " <i>€ 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013</i> " in Italia e all'estero (con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi della <i>Regulation S</i> dello <i>United States Securities Act</i> del 1933 come successivamente modificata) che in base alla normativa applicabile siano investitori qualificati – 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.
Winmagazin	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 e i dividendi percepiti da SIIQ. A seguito delle modifiche introdotte dal Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, non ancora convertito in legge, la gestione esente è destinata ad includere anche le plusvalenze o minusvalenze relative a immobili destinati alla locazione..
GLA	Superficie lorda affittabile.
Good secondary	Centri Commerciali con GLA da mq 10.000 a 25000 e <i>vacancy</i> non superiore al 5% (Fonte: CBRE).
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. A livello consolidato, rapporto tra l'Indebitamento Finanziario Netto consolidato del Gruppo ed il valore di perizia

del Portafoglio Immobiliare consolidato del Gruppo.

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> , ovverosia la differenza tra il valore degli immobili (<i>Asset Value</i>) 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.
<i>Spazi prime</i>	Centri Commerciali di dimensioni rilevanti (GLA almeno pari a 25000) e con una <i>vacancy</i> pari al 2-3% (Fonte: CBRE).
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 26 settembre 2014, a seguito della comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 26 settembre 2014, protocollo n. 0076492/14.

* * *

CAPITOLO II - REVISORI LEGALI DEI CONTI

2.1 Revisori legali dell'Emittente

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 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.

Le informazioni finanziarie per il periodo chiuso al 30 giugno 2014 sono state sottoposte a revisione contabile limitata 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 - 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 30 giugno 2014, i rapporti con parti correlate hanno generato ricavi per Euro 19,96 milioni (pari al 32,28% dei ricavi del Gruppo), proventi finanziari per Euro 0,003 milioni (pari al 4,81% dei proventi finanziari del Gruppo) costi per Euro 1,69 milioni (pari all'8,09% dei costi del Gruppo) e oneri finanziari per Euro 0,47 milioni (pari al 2,04% 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 30 giugno 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 19,20 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 30 giugno 2014 e al 31 dicembre 2013, era pari rispettivamente a complessivi circa Euro 0,93 milioni e circa Euro 1,82 milioni); (iii) fornitura da parte di Coop Adriatica di servizi di elaborazione e inserimento dati ("*electronic data processing*"); (iv) affidamento di servizi per l'assistenza di cantiere nella realizzazione di ampliamenti o nuove costruzioni; (v) assunzione di debiti connessi a depositi cauzionali su contratti di locazione; (vi) rapporti di apertura di credito in conto corrente.

In particolare, 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 rilascio, in data 17 aprile 2013, del

FATTORI DI RISCHIO

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 aggiunta a quanto precede si segnala che in data 7 luglio 2014 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Società, ha deliberato di approvare l'Acquisizione Immobiliare e, in particolare, la compravendita da parte di IGD di un portafoglio immobiliare composto da un Centro Commerciale (Città delle Stelle ad Ascoli Piceno, comprendente Galleria e Ipermercato) e da due Ipermercati (Schio e Cesena Lungo Savio) di proprietà di Coop Adriatica e da due Supermercati (Cecina e Civita Castellana) di proprietà di Unicoop Tirreno, per un controvalore complessivo pari a circa Euro 92,665 milioni.

Contestualmente all'Acquisizione Immobiliare è prevista la conclusione di contratti di locazione relativi ai predetti cespiti, sottoscritti da IGD, in qualità di locatore, e Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, in qualità di conduttori degli Ipermercati e Supermercati dalle stesse rispettivamente ceduti, della durata di diciotto anni e canoni complessivi pari a Euro 4,593 milioni. Inoltre, al perfezionamento dell'Acquisizione Immobiliare si estinguerà il contratto di usufrutto tra IGD e Coop Adriatica, in virtù del quale la Società ha la disponibilità della predetta Galleria commerciale, con la conseguente riduzione dei relativi costi annui sostenuti da IGD per Euro 1,9 milioni.

L'Acquisizione Immobiliare è condizionata all'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale. Per maggiori informazioni sugli immobili oggetto dell'Acquisizione Immobiliare *cfr.* Capitolo V, Paragrafo 5.1.4, del Documento di Registrazione).

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	Immobilitazioni Incrementi	Immobilitazioni 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	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.

FATTORI DI RISCHIO

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

Al 30 giugno 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 ^(**)	Crediti vari e Altre attività non correnti	Immobilitazioni Incrementi	Immobilitazioni Decrementi
Coop Adriatica	60	0	1.134	9.322	15.409	942	9	10
Totale bilancio	90.157	1.369	28.838	20.085	1.048.232	1.041		
Totale incremento/decremento del periodo							21.381	46.739
Incidenza % Coop Adriatica	0,07%	0,00%	3,93%	46,41%	1,47%	90,52%	0,04%	0,02%
Incidenza % complessiva parti correlate	2,31%	92,71%	8,71%	60,95%	1,47%	90,52%	3,67%	0,03%
<i>(in migliaia di Euro)</i>	Ricavi da locazioni, affitti e concessione di spazi commerciali		Altri proventi	Proventi finanziari		Costi	Oneri finanziari	
Coop Adriatica	11.635		29	0		1.087	455	
Totale bilancio	61.829			60		20.878	22.828	
Incidenza % Coop Adriatica	18,82%		0,05%	0,00%		5,21%	1,99%	
Incidenza % complessiva parti correlate	32,28%		32,28%	4,81%		8,09%	2,04%	

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 XIV del Documento di Registrazione nonché il Bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2013 e il Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2014, incorporati 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 30 giugno 2014, circa il 31,05% 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 19,02% 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 6,63% 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 7,85 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 V, Paragrafo 5.1.2.2 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 30 giugno 2014 il “*Gross Initial Yield*” ponderato è pari al 6,66%. 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 XIV 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 43,988% 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 VI, Paragrafo 6.1 e Capitolo XIII, Paragrafo 13.4, 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 dichiara che alla Data del Documento di Registrazione il Gruppo non dispone di capitale circolante sufficiente a coprire il fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo per i 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione pari circa Euro 73,98 milioni. Tale importo comprende: (i) la stima del deficit di capitale circolante del Gruppo alla Data del Documento di Registrazione (intendendosi per tale la differenza tra attivo corrente e passivo corrente) pari a circa Euro 37,05 milioni, di cui parte è riferibile al debito verso banche per linee di credito a revoca a breve termine; (ii) la stima del fabbisogno finanziario netto, con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione, (ulteriore rispetto al deficit di capitale circolante alla Data del Documento di Registrazione) pari a circa Euro 36,93 milioni.

Il suddetto fabbisogno finanziario netto per i dodici mesi successivi differisce da quanto riportato nel comunicato stampa del 4 agosto 2014, sia per le variazioni intercorse tra la data del 30 giugno 2014 e la Data del Documento di Registrazione nonché per elementi di natura monetaria riferibili a: (i) quota corrente dei mutui, linee di credito a breve termine e debito per corrispettivo galleria del centro commerciale “Katanè” per un valore complessivo pari a circa Euro 103,28 milioni che, alla Data del Documento di Registrazione sono ricomprese nella stima del fabbisogno finanziario complessivo netto tra le poste del *deficit* di capitale circolante.

Al fine di coprire il fabbisogno finanziario complessivo netto di Euro 73,98 milioni, l’Emittente intende utilizzare i proventi netti dell’Aumento di Capitale che, in caso di integrale sottoscrizione, al netto di circa Euro 94,77 milioni utilizzati per l’acquisto degli immobili, sono stimati in circa Euro 100,93 milioni, al netto dei costi accessori all’operazione.

Laddove l’Aumento di Capitale non andasse a buon fine, il Gruppo intende: fare ricorso all’utilizzo delle linee di credito a revoca, a breve termine, già accordate alla Società per complessivi Euro 266 milioni di cui, alla Data del Documento di Registrazione, sono disponibili Euro 221,37 milioni; ovvero disponendo il Gruppo di immobili liberi da gravami per circa complessivi Euro 360,69 milioni (di cui il 51,93% relativi al Patrimonio Immobiliare italiano e il 48,07% relativi al Patrimonio Immobiliare rumeno), fare ricorso alla 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. Le predette operazioni finanziarie potrebbero comportare un aumento del costo del debito, con conseguenti impatti negativi sulla situazione economica e finanziaria del Gruppo.

Si segnala infine che, ove necessario per ridurre il fabbisogno finanziario complessivo netto, la Società potrebbe ulteriormente intervenire attraverso la rimodulazione della tempistica di realizzazione degli investimenti programmati. (Cfr. Capitolo IV, Paragrafi 4.2.2 e 4.2.3 del Documento di Registrazione).

Fermo restando tutto quanto precede, nel caso in cui 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 complessivo 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.

Nel caso di non integrale sottoscrizione dell’Aumento di Capitale – stante l’impegno irrevocabile e incondizionato di Coop Adriatica e Unicoop Tirreno di sottoscrivere la propria quota di Aumento di Capitale (per un controvalore complessivo pari a circa Euro 114 milioni) – nel caso di venir meno degli impegni di garanzia previsti dal contratto di garanzia, la Società intende destinare i proventi dell’Aumento di Capitale al finanziamento dell’Acquisizione Immobiliare (per circa Euro 94,765 milioni) e per la restante parte alla parziale copertura del fabbisogno finanziario complessivo netto. A copertura del residuo fabbisogno il Gruppo intende: (i) fare ricorso all’utilizzo delle linee di credito a revoca, a breve termine, già accordate alla Società per complessivi Euro 266 milioni di cui, alla Data del Documento di Registrazione, sono disponibili Euro 221,37 milioni; ovvero (ii) poiché il Gruppo dispone di immobili liberi da gravami per circa complessivi Euro 360,69 milioni (di cui il 51,93% relativi al Patrimonio Immobiliare italiano e il 48,07% relativi al Patrimonio Immobiliare rumeno), fare ricorso alla 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. In relazione a quanto sopra si

segnala un possibile incremento degli oneri in relazione alla stipula di nuove operazioni finanziarie garantite o al ricorso all'utilizzo delle linee di credito a revoca.

Si segnala infine che, ove necessario per ridurre il fabbisogno finanziario complessivo netto, la Società potrebbe ulteriormente intervenire attraverso la rimodulazione della tempistica di realizzazione degli investimenti programmati.

Per ulteriori informazioni sulle risorse finanziarie del Gruppo IGD, *cfr.* il Capitolo XV del Documento di Registrazione nonché il Bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2014 e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2013, disponibili sul sito *internet* dell'Emittente www.gruppoigd.it.

1.3 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.

La normativa citata prevede il rispetto di requisiti soggettivi, statutari e partecipativi nonché di requisiti oggettivi. Al 31 dicembre 2013, IGD rispettava tutti i requisiti previsti dalla legge per mantenere lo status di SIIQ, come di seguito descritti.

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; in particolare, l'inosservanza di tale requisito determina la cessazione dal regime speciale;
- 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% (c.d. "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 una soglia percentuale minima 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. Alla Data del Documento di Registrazione, le riserve di utili portate a nuovo, derivanti dalla gestione esente ammontano a Euro 1.102.374; su tali riserve di utili derivanti dalla gestione esente sono stati assolti gli obblighi di distribuzione.

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 30 giugno 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 20,37% (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%).

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 30 giugno 2014 la percentuale di leva finanziaria era pari a circa il 65% a livello individuale e a circa il 56% a livello di Gruppo (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.

I requisiti originariamente previsti dalla Legge Finanziaria 2007 e surriportati sono stati, da ultimo, modificati dal decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 12 settembre ed entrato in vigore il 13 settembre (il “**D.L. 133/2014**”). Le modifiche apportate riguardano, *inter alia*, la soglia di partecipazione massima consentita a un singolo socio (aumentata dal 51% al 60% dei diritti di voto e dei diritti di partecipazione

agli utili, con la previsione di sospensione dal regime speciale in ipotesi di superamento della predetta soglia a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali, sino a quando il requisito partecipativo non venga ristabilito nei limiti imposti dal D.L. 133/2014), nonché la riduzione della soglia del flottante dal 35% al 25% (tale ultimo requisito non trova in ogni caso applicazione per le società il cui capitale sia già quotato alla data dell'entrata in vigore del D.L. 133/2014). Sono state, inoltre, apportate modifiche ai requisiti oggettivi dell'*Asset Test* e del *Profit Test* nonché alla percentuale dell'obbligo di distribuzione, ridotta dall'85% al 70%. Il D.L. 133/2014 dovrà essere convertito in legge entro 60 giorni dalla pubblicazione ed è quindi suscettibile di ulteriori modifiche.

Alla Data del Documento di Registrazione, IGD rispetta tutti i requisiti previsti dalla Legge Finanziaria 2007 e dal D.L. 133/2014 per mantenere lo *status* di SIIQ.

Per quanto riguarda le plusvalenze realizzate su immobili destinati alla locazione, il regime speciale delle SIIQ, al comma 131 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria per il 2007), non prevedeva la loro inclusione nel reddito derivante dalla gestione esente e, pertanto, le assoggettava a tassazione ordinaria.

Le nuove disposizioni introdotte dall'art. 20 del D.L. 133/2014 prevedono che le plusvalenze e le minusvalenze relative a immobili destinati alla locazione rientrino nella gestione esente.

Ove la normativa sopra richiamata fosse convertita e senza modifiche entro 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, nell'esercizio 2014, si produrrà il riversamento delle imposte differite attive e passive stanziata in bilancio sino al 31 dicembre 2013, rispettivamente pari a circa Euro 16,03 milioni e a circa Euro 14,14 milioni, con un impatto negativo a conto economico per un importo netto pari a circa Euro 1,89 milioni.

Si segnala che, in conseguenza dell'obbligo di distribuzione degli utili derivanti dalla gestione esente, imposto all'Emittente in base allo *status* di SIIQ, la possibilità per l'Emittente di destinare gli utili a copertura del fabbisogno della 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 a partire dall'esercizio in cui si determina l'evento.

1.4 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 V, Paragrafi 5.1.2.1 e 5.1.2.2 del Documento di Registrazione).

1.5 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 30 giugno 2014 si registrava un livello di *occupancy* pari, rispettivamente, al 100% e al 94,73% (al 31 dicembre 2013 pari rispettivamente al 100% e al 96,2%). In Romania, il livello di *occupancy* nelle Gallerie del Gruppo al 30 giugno 2014 era pari all'86,34% in crescita di circa 1,84% rispetto al dato del 31 dicembre 2013, pari all'84,5%.

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 V, Paragrafo 5.1.3 del Documento di Registrazione).

1.6 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) ed attraverso il ricorso al mercato dei capitali (prevalentemente prestiti obbligazionari), con una strategia di pianificazione dei flussi finanziari che prevede, in particolare, che ciascuna linea di credito bancaria di medio/lungo termine sia destinata a finanziare un singolo progetto, al fine di minimizzare l'eventuale rischio connesso alla necessità di rifinanziamento. Con riguardo agli investimenti in corso di realizzazione (*cf.* Capitolo IV, Paragrafo 4.2.2, del Documento di Registrazione) si precisa che gli stessi saranno finanziati dalla Società facendo ricorso all'utilizzo delle linee di credito a revoca, a breve termine, già accordate alla Società per complessivi Euro 266 milioni di cui, alla Data del Documento di Registrazione, sono disponibili Euro 221,37 milioni; successivamente al completamento dei progetti, la Società valuterà la possibilità di assumere decisioni in merito ad eventuali operazioni di finanziamento a medio/lungo termine. 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 voci dell'Indebitamento Finanziario Netto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 e per il primo semestre 2014.

FATTORI DI RISCHIO

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO			
<i>(in migliaia di Euro)</i>	30/06/2014	31/12/2013	variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(12.632)	(8.446)	(4.186)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(353)	(353)	0
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	(20)	20
LIQUIDITÀ	(12.985)	(8.819)	(4.166)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	409	13.856	(13.447)
Passività finanziarie correnti	36.009	176.633	(140.624)
Quota corrente mutui	70.119	82.281	(12.162)
Passività per <i>leasing</i> finanziari quota corrente	289	284	5
Prestito obbligazionario quota corrente	1.801	4.096	(2.295)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	108.627	277.150	(168.523)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	95.642	268.331	(172.689)
Attività finanziarie non correnti	(1.016)	(850)	(166)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	1.500	1.875	(375)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.014	5.160	(146)
Passività finanziarie non correnti	627.474	653.368	(25.894)
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000	0
Prestito obbligazionario	290.617	142.003	148.614
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	938.589	816.556	122.033
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	1.034.231	1.084.887	(50.656)
Indebitamento finanziario netto ESMA/2013/319*	1.035.247	1.085.737	(50.490)

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

Al 30 giugno 2014, l'Indebitamento Finanziario Lordo (che non contiene la Liquidità e le Attività Finanziarie non correnti, pari rispettivamente a Euro 12.985 migliaia e a Euro 1.016 migliaia) risulta pari a Euro 1.048.232 migliaia e, in particolare, circa il 10,36% si riferisce all'indebitamento lordo corrente, pari a Euro 108.627 migliaia, mentre circa l'86,64% si riferisce all'indebitamento lordo non corrente, pari a Euro 939.605 migliaia.

Al 30 giugno 2014 le principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2013 delle passività finanziarie non correnti sono relative: (i) all'emissione del prestito obbligazionario, in data 7 maggio 2014, per un importo complessivo pari ad Euro 150 milioni; (ii) alla sottoscrizione dell'atto aggiuntivo al contratto di mutuo con Cassa di Risparmio del Veneto (in scadenza l'1 maggio 2014) che ha variato la scadenza al 1 novembre 2024, (l'importo relativo a tale finanziamento è stato classificato tra le passività finanziarie non correnti al 30 giugno 2014) al tasso Euribor 6 mesi oltre ad uno *spread* pari al 3,60%; (iii) all'estinzione, in data 24 marzo 2014, dell'apertura di credito ipotecaria accesa nel corso dell'anno 2012 con l'istituto di credito Intesa San Paolo; (iv) alla riclassifica, nelle passività finanziarie correnti, delle quote correnti dei mutui in scadenza entro il 30 giugno 2015. L'Emittente ha inoltre sottoscritto l'atto aggiuntivo al contratto di mutuo con Cassa di Risparmio di Bologna (in scadenza il 27 marzo 2015) che ha variato la scadenza al 27 marzo 2024, al tasso Euribor 6 mesi oltre ad uno *spread* pari al 3,60%.

Le passività finanziarie correnti, al 30 giugno 2014, risultano in decremento rispetto al 31 dicembre 2013. Tale riduzione è connessa alla liquidità derivante: (i) dalla vendita delle

porzioni immobiliari afferenti la Galleria del Centro Commerciale “Fonti del Corallo” di Livorno per un controvalore pari ad Euro 47 milioni; (ii) dalla vendita di tutte le n. 10.976.592 azioni proprie detenute, corrispondenti al 3,154% del capitale sociale alla data della cessione, per un importo pari a Euro 12,07 milioni; (iii) dall’emissione del prestito obbligazionario, in data 7 maggio 2014, per un importo complessivo pari ad Euro 150 milioni; (iv) dalla sottoscrizione di n. azioni 12.167.948 in relazione all’aumento di capitale sociale avvenuto nel mese di giugno 2014 per un importo complessivo pari a Euro 14,05 milioni.

Inoltre, alla Data del Documento di Registrazione, l’Emittente ha provveduto al rimborso anticipato del mutuo chirografario per Euro 6 milioni, stipulato in data 7 agosto 2013 con EmilBanca e Iccrea Banca, la cui scadenza era prevista il 6 febbraio 2015.

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.

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. Un eventuale incremento dei costi di finanziamento potrebbe avere un impatto sul rispetto dei *covenant*.

Si riportano di seguito i *covenant* finanziari relativi alle posizioni debitorie esistenti e le principali clausole di risoluzione dei contratti di finanziamento in essere.

- 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*”. 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*”. 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”.

FATTORI DI RISCHIO

- 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”*. 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, con scadenza prevista in data 27 marzo 2024, come sancito con atto aggiuntivo del 28 marzo 2014, 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”*. 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, con scadenza prevista in data 1 novembre 2024 come sancito con atto aggiuntivo del 28 marzo 2014, 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”*. 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 in data 31 ottobre 2007, 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 o uguale 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 del predetto contratto 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%". 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. 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%. 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. 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. IGD ha comunque l'obbligo, salvo consenso scritto di Centrobanca, di non procedere alla distribuzione di utili o riserve, emettere prestiti obbligazionari o assumere nuovo indebitamento, ovvero concedere finanziamenti e/o rilasciare garanzie sotto qualsiasi forma o qualsiasi titolo anche a favore e/o nell'interesse di società controllanti, controllate o collegate 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 rivvenienti dal contratto di locazione concluso con Coop Adriatica relativo all'Ipermercato.

- Il contratto di finanziamento stipulato con Centrobanca S.p.A. in data 15 dicembre 2009 e relativo a Palazzo Orlando e Officine 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 o uguale 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. 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. 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 data 18 dicembre 2008, 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.

FATTORI DI RISCHIO

- Il contratto di finanziamento stipulato, in data 17 dicembre 2008, 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 tale da pregiudicare sostanzialmente la capacità di rimborsare il debito residuo, l’effettuazione di fusioni, scissioni ecc, la sottoposizione a procedure concorsuali, eventi di *change of control*.
- Il contratto di finanziamento stipulato in data 12 luglio 2011 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 Mediocredito Italiano S.p.A. in data 5 novembre 2012 prevede che la banca si riserva il diritto di recesso qualora non vengano rispettati i seguenti parametri finanziari ovvero il superamento di tali parametri non sia ristabilito entro un determinato periodo di tempo: (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. 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 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 in cui, ad una data di verifica, (a) l’ICR aggregato del compendio immobiliare costituito in garanzia sia pari o inferiore a 190%, ma comunque superiore a 170%, e/o (b) 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, (a) l’ICR aggregato del compendio immobiliare costituito in garanzia sia pari o inferiore al 170%, ma comunque superiore al 100%, e/o (b) 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 su alcuni compendi immobiliari, da pegno su azioni, a favore della banca finanziatrice, costituito sul 100% del capitale sociale di IGD Property SIINQ, detenuto dalla Società, nonché da pegno su conti correnti intrattenuti dalla stessa IGD Property SIINQ presso la banca depositaria e sulle somme di volta in volta ivi accreditate.

- Il regolamento del prestito obbligazionario per un importo pari a Euro 150 milioni emesso in data 7 maggio 2014, prevede il diritto di rimborso del prestito nel caso non siano rispettati i seguenti parametri finanziari: (i) rapporto LTV non superiore al 60%; (ii) ICR (rettificato secondo il principio di cassa per le sole poste ricorrenti) sempre non inferiore al 1,55; (iii) rapporto tra debito garantito (inteso come la porzione dell'indebitamento complessivo del Gruppo assistita da garanzie reali) e valore complessivo degli immobili non superiore al 45%; (iv) rapporto tra valore immobili non gravati da garanzie reali e totale debito non garantito (inteso come l'indebitamento complessivo del Gruppo, al netto della porzione assistita da garanzie reali) almeno pari allo 0,90 per l'anno 2014, dal 1 gennaio 2015 il rapporto dovrà essere invece almeno pari al 1,00. Il regolamento del prestito prevede altresì la facoltà dei titolari del prestito di chiedere il rimborso anticipato delle obbligazioni nel caso si verifichi un cambio di controllo, in linea con la prassi per operazioni simili.

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

La verifica dei *covenant* finanziari sopra menzionati avviene come da previsione contrattuale e prevalentemente su base annuale.

Nel corso dell'esercizio 2013 e al 30 giugno 2014 tutti i *covenant* elencati sono stati rispettati.

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. L'ipotesi di decadenza dallo *status* di SIIQ costituisce altresì un evento di recesso ai sensi del contratto di finanziamento stipulato in data 26 novembre 2013 con BNP Paribas, Succursale Italia.

(Cfr. Capitolo XV del Documento di Registrazione nonché il Bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2013 e il Bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2014 incorporati 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 all'inclusione di dati proforma nel Documento di Registrazione

Il Documento di Registrazione include i prospetti relativi al conto economico consolidato, al rendiconto finanziario consolidato e alla situazione patrimoniale finanziaria consolidata proforma al 31 dicembre 2013 e al 30 giugno 2014 del Gruppo IGD, corredati dalle relative note esplicative (di seguito congiuntamente anche i “**Prospetti Consolidati Proforma**”), redatti per riflettere gli effetti delle operazioni di Aumento di Capitale e di Acquisizione Immobiliare (condizionata all'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale).

I Prospetti Consolidati Proforma, sono stati predisposti, ai soli fini illustrativi, per fornire una simulazione dei possibili effetti dell'Acquisizione Immobiliare e dell'Aumento di Capitale (destinato anche a finanziare integralmente detta Acquisizione) sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD come se gli stessi fossero avvenuti virtualmente il 31 dicembre 2013 e il 30 giugno 2014 per quanto attiene agli effetti patrimoniali (situazione patrimoniale) e il 1° gennaio 2013 e il 1° gennaio 2014 per quanto attiene agli effetti economici e finanziari (conto economico e rendiconto finanziario). Conformemente alla metodologia di costruzione dei dati proforma, disciplinata dalla Comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, i Prospetti Consolidati Proforma sono stati predisposti partendo dai dati storici al 31 dicembre 2013 e al 30 giugno 2014 del Gruppo IGD, desunti dai bilanci consolidati, predisposti in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea alla medesima data, e applicando le rettifiche proforma per simulare retroattivamente gli effetti dell'Aumento di Capitale e dell'Acquisizione Immobiliare.

Poiché i dati proforma sono costruiti per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni successive, nonostante il rispetto delle regole comunemente accettate e l'utilizzo di assunzioni ragionevoli, vi sono dei limiti connessi alla natura stessa dei dati pro-forma. Pertanto, qualora le operazioni di Aumento di Capitale e di Acquisizione Immobiliare fossero realmente avvenute alla date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei Prospetti Consolidati Proforma. Inoltre, i Prospetti Consolidati Proforma sono predisposti in modo da rappresentare solamente gli effetti isolabili ed oggettivamente misurabili delle operazioni di Aumento di Capitale e di Acquisizione, senza tener conto dei potenziali effetti derivanti da scelte gestionali e decisioni operative, eventualmente assunte in conseguenza delle stesse operazioni rappresentate. Pertanto, i Prospetti Consolidati Proforma potrebbero non essere indicativi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD.

I Prospetti Consolidati Proforma, non intendono in alcun modo rappresentare una previsione dei futuri risultati del Gruppo IGD e non devono, pertanto, essere utilizzati in tal senso. Infine, in considerazione delle diverse finalità dei dati proforma rispetto a quelle dei bilanci storici e delle diverse modalità di calcolo degli effetti, la situazione patrimoniale consolidata proforma va letta ed interpretata separatamente al conto economico (e al rendiconto finanziario) consolidato proforma, senza ricercare collegamenti contabili tra gli stessi.

(Cfr. Capitolo XV, Paragrafo 15.2, del Documento di Registrazione).

1.8 Rischi connessi al tasso di interesse

Al 30 giugno 2014, circa il 59% dell'indebitamento del Gruppo era espresso a tassi variabili, per circa complessivi Euro 619,70 milioni (dei quali circa Euro 517,00 milioni relativi all'indebitamento a medio-lungo termine e circa Euro 102,70 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 30 giugno 2014, la percentuale dei finanziamenti a medio-lungo termine a tasso variabile coperta dai predetti *Interest Rate Swap* era pari al 72,17%. Nel corso del primo semestre 2014, il costo sostenuto dal Gruppo IGD per minimizzare l'oscillazione dei tassi di interesse è stato pari a circa Euro 6,38 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 XV del Documento di Registrazione nonché il Bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2013 e il Bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2014, incorporati mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito www.gruppoigd.it).

1.9 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 30 giugno 2014, a fronte di circa Euro 17,2 milioni di crediti commerciali, circa il 6% risulta scaduto da 30 giorni, circa il 3% risulta scaduto da 31 a 60 giorni, circa il 34% risulta scaduto da 61 giorni a 1 anno. I crediti scaduti da oltre 1 anno sono pari a circa l'1% mentre risultano non scaduti crediti commerciali per un importo pari a circa il 28%. 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 50%.

La percentuale di copertura tramite garanzie fideiussorie nonché depositi cauzionali, del monte canoni su base annua, al 30 giugno 2014, è pari a circa il 42%; alla stessa data, il fondo svalutazione crediti risulta pari a circa Euro 15,64 milioni.

(Cfr. Capitolo V, Paragrafi 5.1.2.2 e 5.1.2.4, e Capitolo XV, Paragrafo 15.8, del Documento di Registrazione).

1.10 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. Alla data del 30 giugno 2014 circa il 93,15% dei ricavi consolidati del Gruppo è stato realizzato in Italia, mentre circa il 6,85% 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 l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, per il semestre chiuso al 30 giugno 2014 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 V, Paragrafo 5.1, del Documento di Registrazione).

1.11 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 93% dei ricavi del Gruppo al 30 giugno 2014. Rispetto al totale dei ricavi da locazione del Gruppo, il 91% è riferibile a immobili di proprietà del Gruppo e in usufrutto, mentre il 9% è riferibile a immobili di proprietà di terzi.

Al 30 giugno 2014, il 39,6% del totale dei ricavi da attività locativa era riconducibile a rapporti di locazione e affitto con i dieci principali clienti del Gruppo (al 31 dicembre 2013 era pari al 38,8%).

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. Si precisa che, alla Data del Documento di Registrazione, l'ammontare dei flussi di cassa generati dagli immobili è superiore agli impegni finanziari connessi al finanziamento e pertanto non è pregiudicata la capacità del Gruppo di far fronte agli impegni finanziari assunti.

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 secondo semestre 2014 in Italia e in Romania è pari a Euro 8,96 milioni, pari a circa l'8% del totale dei ricavi di locazione del Gruppo, mentre il controvalore complessivo dei contratti di locazione con scadenza previste nel 2015 in Italia e in Romania è pari a Euro 9,12 milioni, pari a circa l'8% 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 V, Paragrafo 5.1.2.2, del Documento di Registrazione).

1.12 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 Winmagazin 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 V del Documento di Registrazione nonché il Bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2013 e il Bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2014, incorporati mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito www.gruppoigd.it).

1.13 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. Successivamente a tale data, non è stata approvata da parte del Consiglio di Amministrazione dell’Emittente alcuna modifica e/o integrazione del Piano.

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, anche con riferimento al futuro andamento del mercato immobiliare sulle 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.

Alla Data del Documento di Registrazione, tenuto conto: (i) delle variazioni intervenute e delle nuove rilevazioni disponibili con riferimento alle principali assunzioni relative allo scenario macroeconomico; (ii) dei risultati conseguiti dal Gruppo IGD al 30 giugno 2014 e delle principali tendenze economiche e finanziarie registrate fino alla Data del Documento di Registrazione; (iii) delle operazioni di Acquisizione Immobiliare e di Aumento di Capitale, deliberate nel luglio 2014, l’Emittente dichiara che il Piano è confermato e ancora valido.

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.

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 VIII del Documento di Registrazione).

1.14 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 V, Paragrafi 5.1 e 5.3, 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.

1.15 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 all'esercizio chiuso al 31 dicembre 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. Al primo semestre 2014, ai predetti periti indipendenti CBRE e Reag è stato aggiunto il perito indipendente Cushman & Wakefield. Con riferimento alla Romania, il Patrimonio Immobiliare al 31 dicembre 2013 è stato interamente periziato da CBRE. Al 30 giugno 2014 il Patrimonio Immobiliare rumeno è stato suddiviso tra i periti indipendenti CBRE e Reag.

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.

Gli investimenti immobiliari e i progetti in corso di realizzazione, iscritti in bilancio al *fair value*, corrispondono a circa il 94% del valore del Patrimonio Immobiliare del Gruppo IGD e sono stati valutati secondo modelli di determinazione del *fair value* di Livello 3, poiché gli *input* direttamente o indirettamente non osservabili sul mercato utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli *input* osservabili sul mercato.

Si segnala inoltre che, nel corso dell'esercizio 2013, la svalutazione netta del Patrimonio Immobiliare è stata pari a circa Euro 33,5 milioni. Al 30 giugno 2014 la svalutazione netta del Patrimonio Immobiliare è stata pari a circa Euro 13,755 milioni. A tal riguardo si precisa che, al 30 giugno 2014, le svalutazioni lorde complessive sono state pari a circa Euro 30,103 milioni mentre le rivalutazioni sono risultate pari a circa Euro 16,348 milioni. Le svalutazioni hanno interessato principalmente gli immobili appartenenti alla categoria "Gallerie Commerciali Italia". Al 30 giugno 2014 il *fair value* della categoria immobiliare Gallerie commerciali Italia a perimetro omogeneo, registra una riduzione dello 0,5% (pari a circa Euro 4,5 milioni) oltre ad una riduzione dello 0,30% (pari a circa Euro 2,7 milioni) imputabile agli interventi di manutenzione straordinaria e *restyling*, che hanno riguardato principalmente il "Centro Sarca" e "Mondovì".

Si evidenzia altresì che, gli effetti di un'eventuale significativa svalutazione sugli immobili del Portafoglio rumeno e sull'immobile "Millennium Center Rovereto", potrebbe avere

ripercussioni sulla recuperabilità degli Avviamenti iscritti pari, al 30 giugno 2014, 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, oltre a produrre impatti negativi sul patrimonio netto nonché sull'utile d'esercizio con conseguente riduzione della capacità di distribuzione degli utili.

(Cfr. Capitolo XV del Documento di Registrazione nonché il Bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2013 e il Bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2014, incorporati mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito www.gruppoigd.it).

1.16 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, regolarmente pagate, 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 il procedimento risulta concluso in data 26 giugno 2014 per assoluzione con sentenza depositata in data 7 luglio 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 datore di lavoro e Presidente 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 il procedimento risulta concluso in data 5 giugno 2014 per assoluzione con formula piena, con sentenza depositata in data 15 luglio 2014. In materia di reati urbanistici in qualità di legale rappresentante di Coop Adriatica, 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 il procedimento risulta concluso in data 2 luglio 2014 con sentenza di non luogo a procedere per intervenuta prescrizione dei reati ascritti, depositata in pari data (Cfr. Capitolo IX, Paragrafo 9.1.1, del Documento di Registrazione).

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

Al 30 giugno 2014, gli accantonamenti effettuati nell'esercizio per contenziosi in essere sono stati pari a circa Euro 62,5 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 1.126 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 XV, Paragrafo 15.8, 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 è registrato un forte incremento delle transazioni con particolare riferimento al segmento "*retail*", confermato anche nel primo semestre 2014.

Il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare al 30 giugno 2014 è pari a Euro 1.849,53 milioni (Euro 1.891,28 milioni al 31 dicembre 2013).

FATTORI DI RISCHIO

Nella seguente tabella è indicato il valore di mercato alla data del 30 giugno 2014 e del 31 dicembre 2013 e la relativa variazione, ripartiti per destinazione e per area geografica.

Categoria	Valore di mercato al 30/06/2014	Valore di mercato al 31/12/2013	Delta 2014-2013	delta %
<i>(milioni di Euro)</i>				
Patrimonio immobiliare Gruppo IGD				
Ipermercati e Supermercati	526,72	544,39	-17,67	-3,25%
Gallerie commerciali Italia	956,22	971,53	-15,31	-1,58%
City Center	27,70	27,80	-0,1	-0,36%
Altro	6,60	6,58	0,02	0,30%
Totale Italia	1.517,24	1.550,29	-33,05	-2,13%
Gallerie Commerciali Romania	170,10	170,00	0,1	0,06%
Altro Romania	3,30	3,40	-0,1	-2,94%
Totale Romania	173,40	173,40	0	0,00%
Totale Gruppo IGD	1.690,64	1.723,69	-33,05	-1,92%
Categoria	Valore di mercato al 30/06/2014	Valore di mercato al 31/12/2013	Delta 2014-2013	delta %
Iniziative di sviluppo dirette				
Progetti in avanzate fase di costruzione*	27,90	14,40		
Terreni e costi accessori	46,18	39,19		
Totale Iniziative di sviluppo dirette	74,08	53,59	20,49	38,23%
Categoria	Valore di mercato al 30/06/2014	Valore di mercato al 31/12/2013	Delta 2014-2013	delta %
Immobile Progetto "Porta a Mare" **	84,81	114,00	-29,19	-25,61%
Totale complessivo Market Value	1.849,53	1.891,28	-41,75	-2,21%
*Al 30 giugno 2014 comprende la Piastra commerciale Mazzini. Al 31 dicembre 2013 conteneva l'Ampliamento Abruzzo, al 30 giugno incluso nelle Gallerie commerciali Italia.				
**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 V, Paragrafo 5.1 e 5.3, 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

Nel periodo compreso fra luglio 2013 e giugno 2014 il fatturato della grande distribuzione è stato positivo, con una variazione marginalmente superiore allo zero (+0,3%). Questo risultato è correlato ad un lieve miglioramento nelle condizioni di vita delle famiglie, specialmente nei primi mesi del 2014 (Fonte: Rapporto Coop 2014. Consumi e Distribuzione).

Il settore della grande distribuzione 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 V, Paragrafo 5.3, 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 V, Paragrafo 5.1, 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 V, Paragrafo 5.3, 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 XV 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 e un'estrema volatilità nei mercati azionari e obbligazionari, anche se negli ultimi mesi le condizioni nei mercati finanziari internazionali sono migliorate¹.

¹ Fonte: Banca d'Italia, Bollettino Economico n. 3, luglio 2014

FATTORI DI RISCHIO

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

(Cfr. Capitolo V, Paragrafo 5.3, del Documento di Registrazione).

CAPITOLO IV - INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE

4.1. 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.

4.2. Principali investimenti

4.2.1. Investimenti effettuati

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 dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 e nel semestre chiuso al 30 giugno 2014.

	Primo semestre 2014	2013
<i>(milioni di Euro)</i>		
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	9,63	6,99
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	11,12	18,05
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0,00	0,02
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	0,63	0,79
TOTALE INVESTIMENTI IN IMMOBILIZZAZIONI	21,38	25,86
Rimanenze Progetto Porta a Mare	0,52	5,74
TOTALE INVESTIMENTI	21,90	31,60

Nel corso del primo semestre 2014 l'ammontare complessivo degli investimenti effettuati in Italia è stato pari a circa Euro 18 milioni e sono relativi principalmente ai progetti di sviluppo, per un importo pari a circa Euro 11,24 milioni, relativi principalmente al completamento dell'ampliamento della galleria del Centro Commerciale "Centro d'Abruzzo", inaugurato in data 10 aprile 2014; all'avanzamento delle opere di realizzazione del sub ambito Mazzini a destinazione commerciale (in fase di ultimazione), delle opere di realizzazione e di urbanizzazione, prevalentemente imputabili al sub ambito Mazzini residenziale e delle opere relative ai diaframmi del sub ambito Officine; alla prosecuzione dei lavori di edificazione del fabbricato del *retail park* di Chioggia e, in misura marginale, a costi connessi alla richiesta di autorizzazioni e permessi di costruire, in relazione ai progetti "Ampliamento Esp" e "Ampliamento Portogrande".

Sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari a circa Euro 6,79 milioni, relativi principalmente alla revisione dei *lay out* del centro commerciale La Torre (Palermo), del Centro Commerciale "Tiburtino" (Guidonia) e della Galleria di Mondovì e sono stati ultimati i lavori di *fit out* della pre-esistente galleria del Centro d'Abruzzo. Nel corso del primo semestre 2014 è stata ultimata la prima parte dei lavori di *restyling* e miglioramento dell'impatto ambientale del Centro Commerciale "Centro Sarca" (relativi ai parcheggi interrati e alla scale di collegamento) e sono iniziati i lavori di *restyling* dell'interno della galleria. Sono stati inoltre ultimati i lavori di riduzione dell'ipermercato e avviata l'attività di ristrutturazione della galleria del centro commerciale "Le Porte di Napoli" e di Lugo.

In Romania, nel corso del primo semestre 2014, sono stati realizzati investimenti per manutenzioni straordinarie, quali il rifacimento di una facciata a Piatra Neamt, oltre ai lavori

di revisione dei *lay out* e a lavori di *fit out* finalizzati all'inserimento di nuovi *tenants* (H&M a Galati e a Ramincu Valcea; Flanco elettronica a Cluj; Carrefour a Ramincu Valcea) per circa Euro 3,87 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 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 milioni 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 dell'esercizio 2013 e nel primo semestre 2014, il Gruppo non ha effettuato investimenti significativi in immobilizzazioni finanziarie.

Successivamente al 30 giugno 2014, fino alla Data del Documento di Registrazione, il Gruppo non ha effettuato investimenti significativi.

4.2.2. Investimenti in corso di realizzazione

Gli investimenti in corso di realizzazione, deliberati dall'Emittente, previsti nei mesi successivi al 30 giugno 2014, si riferiscono al progetto di Chioggia, sul quale verrà realizzato un *Retail Park*, per circa Euro 9,52 milioni. Sono inoltre previste manutenzioni straordinarie sul portafoglio immobiliare Italia, per un importo pari a circa Euro 24,79 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" e i lavori di ristrutturazione della Galleria del Centro Commerciale "Le Porte di Napoli" e di Lugo. Sono inoltre previste manutenzioni straordinarie sul portafoglio immobiliare romeno, per un importo pari a circa Euro 0,31 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 0,10 milioni relativi al completamento delle opere relative ai diaframmi del sub ambito Officine.

Con riferimento all'investimento "Piastra commerciale Mazzini", si segnala che la parziale apertura (9 punti vendita) è avvenuta in data 10 luglio 2014. La commercializzazione del complesso immobiliare (comprensivo di un Supermercato, di una media superficie e di 35

negozi) è in fase di ultimazione e l'apertura dei restanti punti vendita è prevista per l'ultimo trimestre 2014. Pertanto, la conclusione dei lavori sarà correlata agli eventuali *lay out* interni che verranno definiti con gli operatori stessi.

Gli investimenti sopra descritti, deliberati dall'Emittente, sono pari a circa Euro 34,73 milioni. L'importo complessivo dei progetti e delle manutenzioni straordinarie in corso di realizzazione, oggetto di impegno definitivo (contratti di appalto o impegni formali), è pari a circa Euro 24,28 milioni. Tale importo include gli investimenti relativi ai progetti Chioggia e Porta a Mare (opere relative ai diaframmi di "Officine Storiche") e ad una parte delle manutenzioni straordinarie in Italia (tra cui il *restyling* del Centro Commerciale Sarca, per un importo pari a circa Euro 4 milioni) e in Romania, mentre gli appalti relativi ai restanti investimenti, pari a circa Euro 10,45 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 facendo ricorso all'utilizzo delle linee di credito a revoca, a breve termine, già accordate alla Società per complessivi Euro 266 milioni di cui, al 30 giugno 2014, sono disponibili Euro 229,53 milioni. Si precisa che il Gruppo IGD non utilizza linee di credito a breve dedicate in modo specifico a singoli progetti o investimenti.

4.2.3. 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.

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 4.2.2 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 30 giugno 2014 e quanto previsto nel Paragrafo 4.2.2, alla Data del Documento di Registrazione, gli investimenti futuri oggetto di impegno definitivo dell'Emittente risultano essere con riferimento ai progetti, 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; con riferimento alle manutenzioni straordinarie sul portafoglio Italia, la realizzazione delle opere di *restyling* del Centro Commerciale "Centro Sarca", il cui importo residuo è pari a circa Euro 3 milioni.

Con riferimento al progetto Porto Grande, si precisa che, alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non ha ancora deliberato l'affidamento delle opere di costruzione.

I predetti investimenti saranno finanziati dalla Società facendo ricorso all'utilizzo delle linee di credito a revoca, a breve termine, già accordate alla Società per complessivi Euro 266 milioni di cui, al 30 giugno 2014, sono disponibili Euro 229,53 milioni.

Con riferimento all'attività di manutenzione straordinaria 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.

In data 7 luglio 2014 il Consiglio di Amministrazione dell’Emittente ha deliberato di approvare l’Acquisizione Immobiliare e, in particolare, la sottoscrizione di contratti preliminari per l’acquisto di due Ipermercati, un Centro Commerciale e due Supermercati per un importo complessivo pari ad Euro 92,665 milioni, oltre a imposte di trasferimento e oneri accessori per un importo pari a circa Euro 2,103 milioni. L’Acquisizione Immobiliare, non compresa negli investimenti del Piano 2014-2016 sopra riportati, è condizionata alla deliberazione e all’integrale sottoscrizione dell’Aumento di Capitale.

In aggiunta a quanto precede, si evidenzia altresì che, con riferimento agli investimenti diversi rispetto a quelli immobiliari, la Società ha in essere un accordo con UnipolSai Assicurazioni S.p.A che prevede l’acquisto da parte di IGD di una partecipazione pari al 20% del capitale sociale di UnipolSai Investimenti SGR S.p.A., controllata al 100% da UnipolSai, per un importo pari a Euro 4,2 milioni.

L’acquisto della partecipazione sarà finanziato mediante l’utilizzo di linee di credito a revoca a breve termine già accordate alla Società, il cui utilizzo è considerato nel fabbisogno finanziario complessivo netto alla Data del Documento di Registrazione.

Il perfezionamento dell’operazione è subordinato all’autorizzazione della Banca d’Italia.

Per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo XVII del Documento di Registrazione.

CAPITOLO V - PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

5.1 Principali attività del Gruppo IGD

5.1.1. 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 Winmagazin, 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 semestri chiusi al 30 giugno 2014 e 2013, nonché agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012.

Settore di attività*	30/06/ 2014	%	30/06/ 2013	%	31/12/ 2013	%	31/12/ 2012	%
(migliaia di Euro)								
Gestione Immobiliare e Locativa	57.734	93%	58.032	96%	115.836	91%	118.140	96%
Attività di Servizi	2.710	5%	2.514	4%	4.996	4%	5.136	4%
Ricavi da <i>trading</i>	1.385	2%	0	0%	6.163	5%		0%
Totale	61.829	100%	60.546	100%	126.995	100%	123.276	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 semestri chiusi al 30 giugno 2014 e 2013 e agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012.

Settore di attività (migliaia di Euro)	Italia							
	30/06/2014	%	30/06/2013	%	2013	%	2012	%
Gestione immobiliare e locativa	53.516	93%	52.743	96%	105.837	91%	107.038	96%
Attività di servizi	2.691	5%	2.465	4%	4.948	4%	4.981	4%
Ricavi da <i>trading</i>	1.385	2%	0	0%	6.163	5%		0%
Totale	57.592	100%	55.208	100%	116.948	100%	112.019	100%
Settore di attività (migliaia di Euro)	Romania							
	30/06/2014	%	30/06/2013	%	2013	%	2012	%
Gestione immobiliare e locativa	4.218	100%	5.289	99%	9.999	100%	11.102	99%
Attività di servizi	19	0%	49	1%	48	0%	155	1%
Ricavi da <i>trading</i>	0	0%	0	0%	0	0%		0%
Totale	4.237	100%	5.338	100%	10.047	100%	11.257	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 nel primo semestre dell'esercizio 2014, derivano dalla vendita di 4 unità residenziali e pertinenze e altri ricavi da *trading* di minor entità anch'essi relativi al sub ambito Mazzini del Progetto "Porta a Mare" di Livorno.

5.1.2 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 30 giugno 2014, il Gruppo IGD è proprietario di 19 Ipermercati e Supermercati, 18 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, Winmagazin, 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.

5.1.2.1 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.

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.

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

(migliaia di Euro)	30/06/2014	30/06/2013	31/12/2013	31/12/2012
<i>Ipermercati di proprietà</i>	17.690	17.387	34.895	34.152
<i>Ipermercati di proprietà di terzi</i>	59	58	116	114
<i>Supermercato di proprietà</i>	194	193	387	381
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	17.943	17.638	35.398	34.647
<i>Gallerie di proprietà, in usufrutto, uffici e city center</i>	33.300	35.112	69.320	72.634
<i>Gallerie di proprietà di terzi</i>	4.989	3.854	7.842	7.915
<i>Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee</i>	1502	1428	2.969	2.783
TOTALE GALLERIE	39.791	40.394	80.131	83.332
TOTALE GENERALE	57.734	58.032	115.529	117.979

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 30 giugno 2014, 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 30 giugno 2014. 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	22/07/2020	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	14.567
LE PORTE DI NAPOLI	18+6	25/03/2027	9.800
FONTI DEL CORALLO	18+6	28/03/2022	15.371
KATANE'	18+6	28/10/2027	13.663
TIBURTINO	18	01/04/2027	7.125
MIRALFIORE	18+6	30/06/2021	10.356
IL MAESTRALE	6+6	30/06/2015	12.551
LA TORRE	18+6	11/07/2029	11.217
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, in alcuni casi, 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 “Aquileia”.

Locazione di Gallerie e Retail Park

Italia

L’attività di locazione di Gallerie e *Retail Park* al 30 giugno 2014, ha ad oggetto, in Italia, 18 Gallerie e *Retail Park* di proprietà del Gruppo (inclusa una Galleria in comproprietà con Beni Stabili) e 4 Gallerie di proprietà di terzi.

Per quanto riguarda le Gallerie di proprietà di terzi, IGD ha stipulato con i proprietari di dette Gallerie contratti di locazione della durata di 6 anni con possibilità di rinnovo tacito dei medesimi di 6 anni in 6 anni, un contratto di locazione della durata di 24 anni (con possibilità di recesso in capo a IGD al dodicesimo anno) con possibilità di rinnovo tacito per ulteriori 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 30 giugno 2014 alla luce degli interventi di riqualificazione e ottimizzazione dei *layout* commerciali effettuati nel corso dell’esercizio 2014.

Immobile	G.L.A.	Numero Negozi
CENTRO BORGO	7.043	32
CENTRO ESP	14.993	44
CONE' (Galleria e <i>Retail Park</i>)	12.211+5.950	64
KATANE'	14.912	70
LA TORRE	14.338	59
CENTRO D'ABRUZZO	12.571+3.610	50
PORTOGRANDE	8.097	38
CASILINO	5.515	25
TIBURTINO	33.496	116
LE PORTE DI NAPOLI*	17.341	72
LE MAIOLICHE	21.717	48
MONDOVICINO (Galleria e <i>Retail Park</i>)	7.197 + 9.660	54
CENTRO SARCA (Galleria e Multisala)	18.242 + 5.491	80
MILLENNIUM GALLERY	7.683	33
GRAN RONDO' (Galleria e Strutture Esterne)	11.650	38
I BRICCHI	16.211	31
LUNGOSAVIO	2.917	24
CENTRO DARSENA	5.896 +6.424	31

(*) L'aumento della GLA e del numero dei negozi è dovuto alla riduzione dell'Ipermercato e alla creazione di una nuova galleria commerciale.

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)
8,13	7,69	9,94	43,37
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
11,76%	11,12%	14,39%	62,73%

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
FONTI DEL CORALLO	BNP PARIBAS REAL ESTATE S.G.R.P.A.	55	25/02/2038

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 30 giugno 2014, il numero dei contratti di affitto d'azienda in Italia è pari all'84% sul totale dei contratti, corrispondenti a circa l'87% 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 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 14 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 30 giugno 2014 alla luce degli interventi di riqualificazione e ottimizzazione dei *layout* commerciali effettuati nel corso del 2014.

Immobile	GLA	Numero Negozi
CENTRO COMMERCIALE "GRAND OMNIA CENTER" - PLOIESTI *	17.860	100
CENTRO COMMERCIALE "BIG" – PLOIESTI	4.183	89
CENTRO COMMERCIALE "MODERN" - GALATI	8.492	47
CENTRO COMMERCIALE "COZIA" – RAMNICU VALCEA	7.953	34
CENTRO COMMERCIALE "PETRODOVA" – PIATRA NEAMT	6.030	67
CENTRO COMMERCIALE "DUNAREA" - BRAILA	7.260	49
CENTRO COMMERCIALE "DACIA" - BUZAU	5.498	32
CENTRO COMMERCIALE "DIANA" - TULCEA	3.779	40
CENTRO COMMERCIALE "SOMES" - CLUJI	7.710	40
CENTRO COMMERCIALE "MAGURA" - BISTRITA	5.032	32
CENTRO COMMERCIALE "CRINUL NOU" - ALEXANDRIA	3.356	28
CENTRO COMMERCIALE "OLTUL" - SLATINA	4.571	22
CENTRO COMMERCIALE "CENTRAL" - VASLUI	4.030	18
CENTRO COMMERCIALE "BIG-TURDA"	2.579	7
PALAZZINA UFFICI "JUNIOR"- PLOIESTI	2.237	2

*Dal 01/01/2014 i Centri Commerciali in Ploiesti "GRAND" ed "OMNIA" sono considerati come unico *asset*, a seguito dell'unificazione mediante la creazione di un tunnel di collegamento nel corso del 2013.

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 5.1.4 del presente Capitolo del Documento di Registrazione.

5.1.2.3 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 V, Paragrafo 5.1.3 del Documento di Registrazione). L'attività di ampliamento, ristrutturazione e restauro è svolta da società appaltatrici terze rispetto al Gruppo IGD.

Nel corso del primo semestre 2014, 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.

Nel corso del primo semestre 2014, il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di manutenzione straordinaria degli edifici in portafoglio, ovvero l'*Asset Management*.

In particolare nel corso del 2014, (i) sono stati ultimati i lavori di *fit out* all'interno della Galleria del Centro Commerciale "Centro d'Abruzzo", (ii) è stata conclusa la prima parte dei lavori di *restyling* e miglioramento dell'impatto ambientale del Centro Commerciale "Centro Sarca" (relativi ai parcheggi interrati e alla scale di collegamento) e sono iniziati i lavori di *restyling* dell'interno della galleria, la cui conclusione è prevista nel 2015, (iii) sono stati ultimati una parte dei lavori relativi alla revisione dei *lay out* del Centro Commerciale "Tiburtino" (Guidonia) e della galleria di Mondovì (di cui si prevede il completamento nel corso del secondo semestre 2014) e sono proseguiti i lavori di revisione dei *lay out* del Centro Commerciale "La Torre" (Palermo), realizzati attraverso una ricomposizione del *mix* tra medie superfici e negozi di vicinato. Le attività di *fit out*, volte a permettere l'inserimento di primari operatori in spazi che IGD consegna già finiti e realizzati, secondo le caratteristiche richieste dall'insegna e 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); (iv) sono stati avviati i lavori di riqualificazione che interesseranno il Centro Commerciale di Lugo e di ristrutturazione della Galleria del Centro Commerciale "Le Porte di Napoli" e (v) sono stati ultimati i lavori di riduzione dell'Ipermercato "Le Porte di Napoli".

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, anche nel primo semestre 2014, 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.

5.1.2.4 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.

5.1.3 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/conducenti 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 30 giugno 2014, i ricavi da servizi risultavano composti prevalentemente da ricavi da *Facility Management* per un importo pari a Euro 2.316 migliaia che costituiscono l'85,46% del totale dei ricavi da servizi realizzati nel corso del periodo.

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 conducenti/affittuari;
- (viii) l'individuazione di nuovi conducenti/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.

5.1.4 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 30 giugno 2014, 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* pertinenziali a centri commerciali di proprietà).

Gli immobili di proprietà del Gruppo al 30 giugno 2014 sono ubicati in undici Regioni:

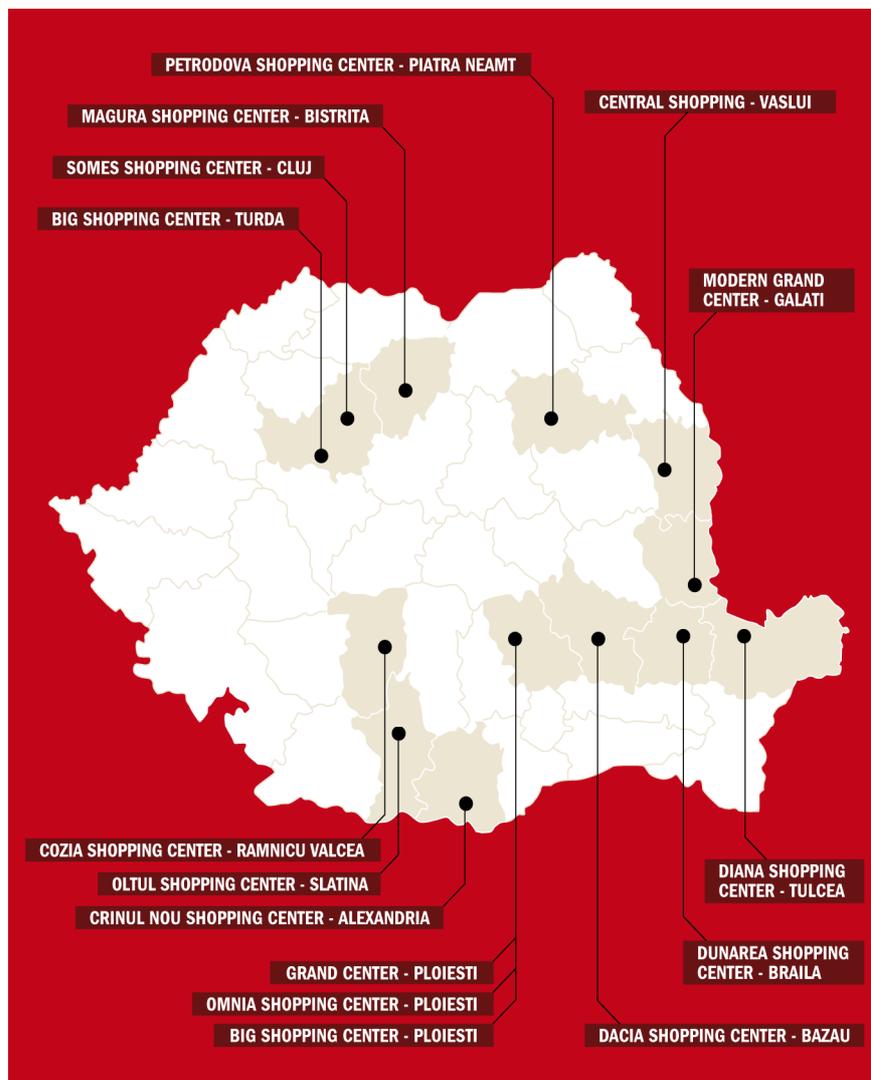
- (i) nel Nord Italia: Emilia Romagna (cinque Gallerie, otto Ipermercati e Supermercati, un immobile *City Center*, un terreno, cinque unità immobiliari di altro tipo); Piemonte (una Galleria e un *Retail Park*); Lombardia (due Gallerie), Trentino (1 Galleria) e Veneto (un terreno, un *Retail Park* e 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) 14 Centri Commerciali (a seguito dell'unificazione dei centri Grand Center e Omnia di Ploiesti) 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.



Segmentazione del Patrimonio Immobiliare

Alla data del 30 giugno 2014, il Patrimonio Immobiliare complessivo del Gruppo ha raggiunto un valore di mercato pari a Euro 1.849,53 milioni (Euro 1.891,28 milioni al 31 dicembre 2013).

La seguente tabella indica il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare di proprietà del Gruppo IGD, suddiviso per destinazione, al 30 giugno 2014 e al 31 dicembre 2013.

Categoria <i>(milioni di Euro)</i>	Valore di mercato al 30/06/2014	Valore di mercato al 31/12/2013
Patrimonio immobiliare Gruppo IGD		
Ipermercati e Supermercati	526,72	544,39
Gallerie commerciali Italia	956,22	971,53
<i>City Center</i>	27,70	27,80
Altro	6,60	6,58
Totale Italia	1.517,24	1.550,29
Gallerie Commerciali Romania	170,10	170,00
Altro Romania	3,30	3,40
Totale Romania	173,40	173,40
Totale Gruppo IGD	1.690,64	1.723,69
Categoria		Valore di mercato al 31/12/2013
Iniziative di sviluppo dirette		
Progetti in avanzata fase di costruzione*	27,90	14,40
Terreni e costi accessori	46,18	39,19
Totale Iniziative di sviluppo dirette	74,08	53,59
Categoria		Valore di mercato al 31/12/2013
Immobile Progetto "Porta Mare"*	84,81	114,00
Totale complessivo Market Value	1.849,53	1.891,28
*Al 30 giugno 2014 comprende la Piastra commerciale Mazzini. Al 31 dicembre 2013 conteneva l'Ampliamento Abruzzo, al 30 giugno incluso nelle Gallerie commerciali Italia.		
** Comprende il comparto commerciale in fase di sviluppo.		

Con riferimento all'esercizio 2013 la valutazione del Patrimonio Immobiliare italiano è stata suddivisa tra i periti indipendenti CBRE e Reag. Al primo semestre 2014 ai predetti periti indipendenti è stato aggiunto il perito indipendente Cushman & Wakefield.

Il Patrimonio Immobiliare rumeno al 31 dicembre 2013 è stato interamente periziato da CBRE. Al 30 giugno 2014 il Patrimonio Immobiliare rumeno è stato suddiviso tra i periti

indipendenti CBRE e Reag. Per informazioni di dettaglio in relazione all'andamento gestionale del segmento immobiliare romeno nel primo semestre 2014, si rinvia al bilancio semestrale consolidato abbreviato della Società per il periodo chiuso al 30 giugno 2014, incorporato nel presente Documento di Registrazione.

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 30 giugno 2014 (Euro)	74.600.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	74.600.000
GLA Galleria (mq)	17.341
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	14.515
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	12.900.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	12.900.000
GLA Ipermercato (mq)	9.800
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	4.585
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 30 giugno 2014 (Euro)	31.200.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	31.200.000
GLA Galleria (mq)	7.043
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	3.980
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	35.500.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	35.500.000
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 30 giugno 2014 (Euro)	70.000.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	70.000.000
GLA Galleria (mq)	14.912
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	10.626
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	38.500.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	38.500.000
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 30 giugno 2014 (Euro)	69.976.792
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	69.976.792
GLA Galleria (mq)	12.211
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	8.574
GLA <i>Retail Park</i> (mq)	5.950
Superficie netta di vendita <i>Retail Park</i> (mq)	4.090
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	23.595.408
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	23.595.408
GLA Ipermercato (mq)	9.498
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	6.399
Locatario dell’Ipermercato	Coop Adriatica

CENTRO COMMERCIALE “DARSENA 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 30 giugno 2014 (Euro)	17.830.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	17.830.000
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	Rgd Ferrara 2013 S.r.l.

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 30 giugno 2014 (Euro)	66.500.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	66.500.000
GLA Galleria (mq)	21.717
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	17.244
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	20.500.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	20.500.000
GLA Ipermercato (mq)	9.277
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	5.875
Locatario dell’Ipermercato	Coop Adriatica

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 30 giugno 2014 (Euro)	58.300.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	58.300.000
GLA Galleria (mq)	14.338
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	9.937
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Ristrutturazione/Ampliamento	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	38.400.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	38.400.000
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 30 giugno 2014 (Euro)	62.000.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	62.000.000
GLA Galleria (mq)	14.993
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	8.032
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	38.200.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	38.200.000
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 30 giugno 2014 (Euro)	20.700.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	20.700.000
GLA Galleria (mq)	5.515
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	4.245
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	32.600.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	32.600.000
GLA Ipermercato (mq)	14.567
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 30 giugno 2014 (Euro)	109.900.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	109.900.000
GLA Galleria (mq)	33.496
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	26.167
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	17.900.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (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 30 giugno 2014 (Euro)	25.992.755
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	25.992.755
GLA Galleria (mq)	8.097
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	6.657
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	20.326.295
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	20.326.295
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 30 giugno 2014 (Euro)	58.100.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	58.100.000
GLA Galleria (mq)	16.181
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	8.990
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
Ipermercato	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	23.100.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	23.100.000
GLA Ipermercato (mq)	14.127
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	7.785
Locatario dell’Ipermercato	Coop Adriatica

Gallerie

GALLERIA CENTRO COMMERCIALE "MILLENNIUM 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 30 giugno 2014 (Euro)	23.685.499
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	23.685.499
GLA Galleria (mq)	7.683
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	5.467
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

GALLERIA CENTRO COMMERCIALE "I BRICCHI" - S.S. 231 Angolo Strada Pratobosciero - 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 30 giugno 2014 (Euro)	28.700.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	28.700.000
GLA Galleria, Corpo esterno B e C (mq)	16.211
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 30 giugno 2014 (Euro)	52.239.531
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	52.239.531
GLA Galleria (mq)	5.993
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 30 giugno 2014 (Euro)	19.300.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	19.300.000
GLA Galleria (mq)	2.917
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 30 giugno 2014 (Euro)	117.200.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	117.200.000
GLA Galleria (mq)	18.242
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 30 giugno 2014 (Euro)	29.200.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	29.200.000
GLA Galleria (mq)	7.197
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	4.546
Locatario Galleria	Singoli Operatori
Retail park	
Costruzione	2007
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	20.800.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	20.800.000
GLA Totale (mq)	9.660
Superficie netta di vendita <i>Retail</i> (mq)	7.633

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 30 giugno 2014 (Euro)	5.600.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	5.600.000
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 30 giugno 2014 (Euro)	45.400.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	45.400.000
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 30 giugno 2014 (Euro)	33.765.121
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	33.765.121
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 30 giugno 2014 (Euro)	14.600.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	14.600.000
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 30 giugno 2014 (Euro)	31.706.479
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	31.706.479
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 circinvallazione che costeggia il centro abitato, in corrispondenza dell'intersezione tra la via Emilia Vecchia e la via Emilia.	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	38.300.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	38.300.000
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 30 giugno 2014 (Euro)	21.227.792
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	21.227.792
GLA Ipermercato (mq)	12.551
Superficie Netta di Vendita Ipermercato (mq)	6.660
Locatario Ipermercato	Coop Adriatica

IPERMERCATO “CENTRO LE FONTI DEL CORALLO” - Via Graziani, 6 - Livorno	
Ipermercato ubicato all'interno di una galleria commerciale denominata “Le Fonti del corallo” è ubicata nella periferia Nord - Est di Livorno, in un'area di recente espansione.	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	34.600.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	34.600.000
GLA Ipermercato (mq)	15.371
Superficie Netta di Vendita Ipermercato (mq)	8.500
Locatario Ipermercato	Unicoop Tirreno

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 30 giugno 2014 (Euro)	27.700.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	27.700.000
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 30 giugno 2014 (Euro)	23.452.639
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	23.452.639
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 30 giugno 2014 (Euro)	17.882.231
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	18.900.000
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 30 giugno 2014 (Euro)	3.825.944
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	3.825.944
Superficie fondiaria (mq)	14.345

Piastra commerciale Mazzini – Livorno	
complesso di locali ad uso commerciale posti al piano terreno del nuovo complesso immobiliare polifunzionale ubicato in via Mazzini a Livorno.	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	27.900.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	27.900.000
GLA (mq)	7.500

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 a partire dal 2019;	
(ii) LIPS, sub ambito con destinazione commerciale, terziaria e turistico-alberghiera ; è previsto che i relativi lavori di costruzione siano avviati a partire dal secondo semestre 2017;	
(iii) ARSENALE, sub ambito con destinazione commerciale ed turistico-alberghiera ; è previsto che i relativi lavori di costruzione siano avviati a partire dal 2019;	
(iv) PIAZZA MAZZINI, con annesso Palazzo Orlando, con 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 a fine 2016.	
Alla Data del Documento di Registrazione sono stati rilasciati tutti i permessi per la costruzione degli immobili.	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	84.810.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	84.810.000
SLP	62.500

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 30 giugno 2014 (Euro)	4.520.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	4.520.000
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 30 giugno 2014 (Euro)	263.310
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	263.310
GLA (mq)	314
Superficie garage	40
Locatario	Singolo Operatore

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 30 giugno 2014 (Euro)	214.872
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	214.872
GLA Negozio (mq)	56
Locatario negozio	Singolo Operatore

CENTRO FITNESS “I MALATESTA” - Via Emilia, 150 - RIMINI	
L'immobile, adibito a “centro <i>fitness</i> ”, è ubicato all'interno di una galleria commerciale denominata “I Malatesta”, in posizione Nord della città di Rimini.	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	700.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	700.000
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 30 giugno 2014 (Euro)	700.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	700.000
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 30 giugno 2014 (Euro)	200.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	200.000
GLA Negozio (mq)	185
Locatario negozio	Singolo operatore

Romania

Centri Commerciali

CENTRO COMMERCIALE “GRAND OMNIA CENTER” - 15-17-25, Bvd. Republicii – PLOIESTI*	
Il Centro Commerciale “Grand Omnia 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 30 giugno 2014 (Euro)	54.800.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	54.800.000
GLA Centro Commerciale (mq)	17.860
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	16.197
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

*Dal 01/01/2014 i Centri Commerciali in Ploiesti “GRAND” ed “OMNIA” sono considerati come unico *asset*, a seguito dell’unificazione mediante la creazione di un tunnel di collegamento nel corso del 2013.

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 30 giugno 2014 (Euro)	9.500.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	9.500.000
GLA Centro Commerciale (mq)	4.183
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	2.642
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 30 giugno 2014 (Euro)	20.300.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	20.300.000
GLA Centro Commerciale (mq)	8.492
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 Vâlcea - a circa 195 km a nord-ovest di Bucarest, 120 km a nord di Craiova, 100 km a sud di Sibiu, 130 km da TârguJiu e 60 km da Pitesti.	
Valore di libro al 30 giugno 2014 (Euro)	14.000.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	14.000.000
GLA Centro Commerciale (mq)	7.953
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	7.649
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 30 giugno 2014 (Euro)	13.000.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	13.000.000
GLA Centro Commerciale (mq)	6.030
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 30 giugno 2014 (Euro)	12.200.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	12.200.000
GLA Centro Commerciale (mq)	7.260
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 30 giugno 2014 (Euro)	10.800.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	10.800.000
GLA Centro Commerciale (mq)	5.498
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 30 giugno 2014 (Euro)	8.100.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	8.100.000
GLA Centro Commerciale (mq)	3.779
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 30 giugno 2014 (Euro)	8.000.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	8.000.000
GLA Centro Commerciale (mq)	7.710
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 30 giugno 2014 (Euro)	6.400.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	6.400.000
GLA Centro Commerciale (mq)	5.032
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 30 giugno 2014 (Euro)	5.000.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	5.000.000
GLA Centro Commerciale (mq)	3.356
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	3.107
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 30 giugno 2014 (Euro)	2.300.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	2.300.000
GLA Centro Commerciale (mq)	4.571
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	3.583
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 30 giugno 2014 (Euro)	3.400.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	3.400.000
GLA Centro Commerciale (mq)	4.030
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 30 giugno 2014 (Euro)	2.300.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	2.300.000
GLA Centro Commerciale (mq)	2.579
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	2.415
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 30 giugno 2014 (Euro)	3.300.000
Valore di stima al 30 giugno 2014 (Euro)	3.300.000
GLA (mq)	2.237
Locatario	sfitto

L'Acquisizione Immobiliare

In data 7 luglio 2014 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato di approvare l'Acquisizione Immobiliare e, in particolare, la sottoscrizione di:

- (i) un contratto preliminare con Coop Adriatica per l'acquisto dei seguenti cespiti immobiliari:
 - Galleria e Ipermercato del Centro Commerciale "Ascoli Piceno – Città delle Stelle", per un corrispettivo, rispettivamente, pari a Euro 24.360.000 ed Euro 15.920.000;
 - Ipermercato "Cesena – Lungosavio", per un corrispettivo pari a Euro 19.000.000;
 - Ipermercato "Schio", per un corrispettivo pari a Euro 17.360.000.

Il corrispettivo complessivo del contratto preliminare con Coop Adriatica è pari a Euro 76.640.000.

Il contratto preliminare con Coop Adriatica stipulato in data 7 luglio 2014 prevede l'impegno di IGD, subordinato alla stipula del contratto definitivo di compravendita con Coop Adriatica, a concedere in locazione a Coop Adriatica, per la durata di diciotto anni, gli Ipermercati oggetto di compravendita e, segnatamente, "Schio", "Cesena – Lungosavio" e "Ascoli Piceno – Città delle Stelle", per canoni complessivi pari Euro 3.502.950,00 annui.

Con riferimento alla Galleria del Centro Commerciale "Ascoli Piceno – Città delle Stelle" – di cui IGD ha già la disponibilità in virtù di un contratto di usufrutto con Coop Adriatica – ai sensi dell'art. 1014 del codice civile, tale contratto di usufrutto si estinguerà al perfezionamento della compravendita, con conseguente riduzione dei relativi costi per Euro 1.856.815 annui (dati anno 2013);

- (ii) un contratto preliminare con Unicoop Tirreno per l'acquisto dei seguenti cespiti immobiliari:
 - Supermercato "Civita Castellana", per un corrispettivo pari a Euro 4.000.000;
 - Supermercato "Cecina", per un corrispettivo pari a Euro 12.025.000.

Il corrispettivo complessivo del Contratto Preliminare Unicoop Tirreno è pari a Euro 16.025.000.

Il contratto preliminare con Unicoop Tirreno stipulato in data 7 luglio 2014 prevede l'impegno di IGD, subordinato alla stipula del contratto definitivo di compravendita con Unicoop Tirreno, a concedere in locazione a Unicoop Tirreno, per la durata di diciotto anni, i Supermercati oggetto di compravendita e, segnatamente, "Civita Castellana" e "Cecina", per canoni complessivi pari Euro 1.090.000 annui.

L'ammontare complessivo delle spese legate all'Acquisizione Immobiliare è pari a circa Euro 2,103 milioni, comprensivo degli oneri accessori all'acquisto.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha altresì stabilito che l'Acquisizione Immobiliare fosse condizionata alla deliberazione e all'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale.

In data 11 giugno 2014, IGD ha conferito mandato a Cushman & Wakefield, primaria società di consulenza indipendente nel settore immobiliare, di fornire una valutazione del valore di mercato e del canone di mercato di ciascun immobile al 30 giugno 2014, conformemente agli *Standard* Professionali di Valutazione – RICS adottati dalla Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, attualmente in vigore. In data 3 luglio 2014, Cushman & Wakefield ha trasmesso alla Società i propri rapporti di valutazione nei quali sono indicati, per ciascun immobile, il valore di mercato e il canone di mercato. Gli immobili sono stati oggetto di valutazione su base individuale e, pertanto, la somma dei valori di mercato dei singoli immobili non rappresenta il valore di mercato del portafoglio

immobiliare complessivamente considerato. Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei relativi rapporti di valutazione. In particolare, si precisa che gli immobili sono stati valutati singolarmente e non come intero portafoglio; pertanto deve intendersi che il valore espresso sarebbe il medesimo anche nel caso di acquisto o vendita del singolo *asset* e non dell'intero portafoglio.

Inoltre, in data 24 giugno 2014, IGD ha nominato Reconta Ernst&Young quale esperto indipendente al fine di attestare la congruità finanziaria dell'Acquisizione Immobiliare; in data 4 luglio 2014, Reconta Ernst&Young ha rilasciato la propria *fairness opinion* a supporto delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione di IGD, con particolare riferimento a (i) la congruità dei canoni di locazione pattuiti e alle relative strutture contrattuali nei casi di vendita con contestuale locazione, (ii) l'appropriatezza dei criteri e metodi di valutazione adottati, (iii) la congruità dei prezzi di acquisto da parte di IGD e (iv) la coerenza dell'Acquisizione Immobiliare rispetto ai profili di rischio e di ritorno dell'investimento di IGD.

Sulla base delle analisi condotte, Reconta Ernst&Young ha valutato che il processo seguito dalla Società per la determinazione del canone di locazione degli immobili oggetto dell'Acquisizione Immobiliare fosse riconducibile alle normali pratiche di mercato e ha ritenuto che i canoni di locazione pattuiti fossero in linea con il mercato.

Inoltre, Reconta Ernst&Young ha reputato condivisibili i parametri di valutazione adottati da Cushman & Wakefield per la stima del valore di mercato degli immobili oggetto dell'Acquisizione Immobiliare al 30 giugno 2014, nonché in linea con quanto normalmente riscontrabile nella prassi professionale del settore immobiliare; non sono stati evidenziati elementi di attenzione circa la correttezza delle procedure metodologiche e dei calcoli effettuati da Cushman & Wakefield per la stima del valore di mercato degli immobili.

Con riferimento alla determinazione dei prezzi pattuiti per gli immobili oggetto dell'Acquisizione Immobiliare, Reconta Ernst&Young ha ritenuto che il prezzo previsto per l'Acquisizione Immobiliare si collochi in un intorno di ragionevolezza.

Alla luce delle analisi effettuate, Reconta Ernst&Young ha ritenuto che l'Acquisizione Immobiliare fosse coerente con le politiche di investimento di IGD e con la tipologia di operazioni effettuate nel tempo dalla Società.

Di seguito si riportano i dati principali relativi a ciascun immobile oggetto dell'Acquisizione Immobiliare.

GALLERIA ASCOLI PICENO – CITTÀ DELLE STELLE – Via dei Mutilati ed Invalidi del Lavoro n. 94 – ASCOLI PICENO (AP)	
Galleria e Multisala ubicate all'interno del Centro Commerciale "Città delle Stelle Shop & Show".	
Parte venditrice	Coop Adriatica S.c.ar.l.
Parte acquirente	Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.
Prezzo di acquisto (in Euro) escluso <i>transfer tax</i> e oneri accessori all'acquisto	24.360.000
Monte canoni percepito nel 2013 (in Euro),	1.720.496
<i>Gross Initial Yield (sul prezzo di acquisto)</i>	7,1%
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (lordo costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	26.517.313
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (netto costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	26.100.000
Canone di mercato al 30 giugno 2014 (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	2.100.000
<i>Gross Leasable Area</i> (mq)	17.203
Nota: IGD ha già la disponibilità della Galleria in virtù di un contratto di usufrutto con Coop Adriatica. Ai sensi dell'art. 1014 del codice civile, tale contratto di usufrutto si estinguerà al perfezionamento della compravendita, con conseguente riduzione dei relativi costi per Euro 1.856.815,00 annui. Il corrispettivo che IGD incasserà da Coop Adriatica per l'estinzione anticipata del diritto di usufrutto verrà stabilito dividendo l'importo annuo per 365 e moltiplicando l'importo così ottenuto per il numero di giorni intercorrenti tra la data di efficacia dell'estinzione e il 31 dicembre 2014. Inoltre, IGD già è titolare del ramo di azienda relativo alla Galleria.	

IPERMERCATO ASCOLI PICENO – CITTÀ DELLE STELLE – Via dei Mutilati ed Invalidi del Lavoro n. 94 – ASCOLI PICENO (AP)	
Ipermercato ubicato all'interno del Centro Commerciale "Città delle Stelle Shop & Show".	
Parte venditrice	Coop Adriatica S.c.ar.l.
Parte acquirente	Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.
Prezzo di acquisto (in Euro) escluso <i>transfer tax</i> e oneri accessori all'acquisto	15.920.000
Canone di locazione annuo <i>post</i> Operazione (in Euro)	1.066.585
<i>Gross Initial Yield (sul prezzo di acquisto)</i>	6,67%
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (lordo costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	16.906.381
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (netto costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	16.700.000
Canone di mercato al 30 giugno 2014 (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	1.080.000
Fatturato dell'Ipermercato nel 2012 (in Euro)	30.815.000
Fatturato dell'Ipermercato nel 2013 (in Euro)	28.818.000
<i>Gross Leasable Area</i> (mq)	14.381
Superficie di vendita (mq) (comprensivo dell'area in affitto di reparto pari a mq. 2.311)	9.203

IPERMERCATO CESENA – LUNGOSAVIO - Via Arturo Carlo Jemolo n. 110 - CESENA (CF)	
Ipermercato ubicato all'interno del Centro Commerciale "Lungosavio".	
Parte venditrice	Coop Adriatica S.c.ar.l.
Parte acquirente	Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.
Prezzo di acquisto (in Euro) escluso <i>transfer tax</i> e oneri accessori all'acquisto	19.000.000
Canone di locazione annuo <i>post</i> Operazione (in Euro)	1.273.685
<i>Gross Initial Yield (sul prezzo di acquisto)</i>	6,7%
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (lordo costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	20.091.314
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (netto costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	19.800.000
Canone di mercato al 30 giugno 2014 (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	1.270.000
Fatturato dell'Ipermercato nel 2012 (in Euro)	36.142.000
Fatturato dell'Ipermercato nel 2013 (in Euro)	36.391.000
<i>Gross Leasable Area</i> (mq)	7.476
Superficie di vendita (mq)	4.000
Nota: la Galleria all'interno del Centro Commerciale è già di proprietà di IGD.	

IPERMERCATO SCHIO - Via Luigi della Via n. 9 int. 1 - SCHIO (VI)	
Ipermercato ubicato all'interno di un complesso immobiliare che comprende altre medie superfici a destinazione commerciale di proprietà di terzi.	
Parte venditrice	Coop Adriatica S.c.ar.l.
Parte acquirente	Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.
Prezzo di acquisto (in Euro) escluso <i>transfer tax</i> e oneri accessori all'acquisto	17.360.000
Canone di locazione annuo <i>post</i> Operazione (in Euro)	1.162.680
<i>Gross Initial Yield (sul prezzo di acquisto)</i>	6,7%
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (lordo costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	18.205.729
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (netto costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	17.900.000
Canone di mercato al 30 giugno 2014 (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	1.140.000
Fatturato dell'Ipermercato nel 2012 (in Euro)	27.780.000
Fatturato dell'Ipermercato nel 2013 (in Euro)	29.067.000
<i>Gross Leasable Area</i> (mq)	8.176
Superficie di vendita (mq)	4.806

SUPERMERCATO CIVITA CASTELLANA - Piazza Marcantoni, CIVITA CASTELLANA (VT)	
Supermercato ubicato all'interno del Centro Commerciale "Piazza Marcantoni".	
Parte venditrice	Unicoop Tirreno Società Cooperativa
Parte acquirente	Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A.
Prezzo di acquisto (in Euro) escluso <i>transfer tax</i> e oneri accessori all'acquisto	4.000.000
Canone di locazione annuo <i>post</i> Operazione (in Euro)	285.000
<i>Gross Initial Yield (sul prezzo di acquisto)</i>	7,1%
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (lordo costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	4.399.388
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (netto costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	4.300.000
Canone di mercato al 30 giugno 2014 (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	290.000
Fatturato del Supermercato nel 2012 (in Euro)	12.670.782
Fatturato del Supermercato nel 2013 (in Euro)	12.469.636
<i>Gross Leasable Area</i> (mq)	3.020
Superficie di vendita (mq)	1.510

SUPERMERCATO CECINA - Via Pasubio n. 33 - CECINA (LI)	
Supermercato ubicato all'interno del "Centro Commerciale Coop".	
Parte venditrice	Unicoop Tirreno Società Cooperativa
Parte acquirente	Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A.
Prezzo di acquisto (in Euro) escluso <i>transfer tax</i> e oneri accessori all'acquisto	12.025.000
Canone di locazione annuo <i>post</i> Operazione (in Euro)	805.000
<i>Gross Initial Yield (sul prezzo di acquisto)</i>	6,7%
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (lordo costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	13.600.080
Valore di mercato al 30 giugno 2014 (netto costi di acquisizione) (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	13.400.000
Canone di mercato al 30 giugno 2014 (in Euro), stimato da Cushman & Wakefield	800.000
Fatturato del Supermercato nel 2012 (in Euro)	35.634.106
Fatturato del Supermercato nel 2013 (in Euro)	35.699.770
<i>Gross Leasable Area</i> (mq)	5.749
Superficie di vendita (mq)	3.155

5.2 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 particolare, la strategia è incentrata sulla sostenibilità nel medio-lungo termine dei ricavi e del costo del capitale a livello di conto economico, alla conservazione nel tempo di un'elevata attrattività e del valore di mercato degli *asset* e al mantenimento di una struttura finanziaria equilibrata e sostenibile, orientata al lungo termine (in linea con l'elevato livello di immobilizzazione dell'attivo).

Per maggiori informazioni in relazione al Piano 2014-2016 *cf.* Capitolo VIII, Paragrafo 8.1, del Documento di Registrazione.

5.3 Principali mercati e posizionamento competitivo

Italia

In Italia, il Prodotto Interno Lordo è risultato in calo anche nel secondo trimestre 2014 (-0,3% il dato acquisito per l'intero anno)², anche se qualche segnale positivo era giunto, nel primo trimestre 2014, dalla spesa delle famiglie, in aumento anche se marginalmente (+0,1%³) per la prima volta da inizio 2011. Una ripresa vera e propria dei consumi, nonostante miglioramenti del clima di fiducia di famiglie e imprese⁴, è però rallentata da vari fattori come pressione fiscale, disoccupazione (12,3%, a giugno 2014⁵), restrizione del credito, ricostruzione del risparmio e incertezza sulle prospettive economiche⁶. La debolezza dell'attività economica e della domanda interna si è riflessa anche nella variazione dei prezzi al consumo: l'inflazione in Italia ha continuato a diminuire, scendendo allo 0,3% a giugno 2014⁷.

Mercato immobiliare

Si consolida nel primo semestre del 2014 l'interesse degli investitori stranieri per il mercato immobiliare italiano sebbene i segnali di ripresa dell'economia del Paese stentino a rafforzarsi e rimanga scarsa l'offerta di immobili qualificati.

L'offerta e la pipeline

Nel primo semestre 2014 sono stati completati i Centri Commerciali Nave De Vero (Venezia) per circa 38.800 mq di gla di proprietà Corio e Shopping Brugnato (La Spezia) di circa 22.500 mq di GLA.

Nella tabella si riportano i principali progetti *retail* in Italia completati nel primo semestre 2014 o in costruzione per il 2014:

Centro	Stato avanzamento	Gla mq	Data completamento
Nave De Vero (VE)	Completato	38.800	2Q2014

² Fonte: ISTAT, stima preliminare del PIL

³ Fonte: Banca d'Italia - Bollettino Economico 3/2014

⁴ Fonte: ISTAT - Clima di fiducia delle imprese, luglio 2014 e Fiducia dei consumatori, luglio 2014

⁵ Fonte: ISTAT - Occupati e disoccupati, luglio 2014

⁶ Fonte: Centro Studi Confindustria, giugno e luglio 2014

⁷ Fonte: ISTAT - Prezzi al consumo, luglio 2014

Shopping Brugnato (SP)	Completato	22.500	2Q2014
CC Maximo RM	In costruzione	60.625	4Q2014
CC Cascina Merlata	In costruzione	65.000	1Q2016
CC Arese (MI)	In costruzione	88.000	2Q2015

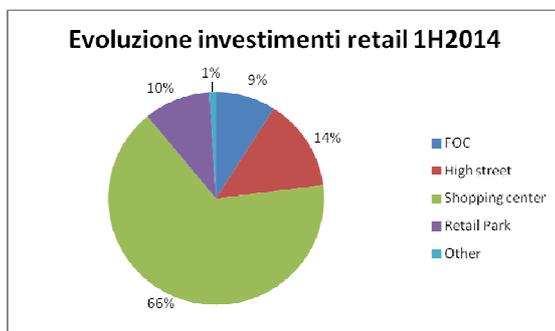
Alla fine del primo semestre 2014, lo stock di centri commerciali presente in Italia con superficie maggiore di 10.000 mq di GLA ha raggiunto il valore di 14,4 milioni, corrispondente ad una densità di 241 mq di GLA ogni mille abitanti.

Il volume in costruzione con consegna nei prossimi tre anni risulta di circa 630.000 mq di GLA, di cui circa l'80% rappresentati da centri commerciali.

Si segnala in particolare l'attività di *refurbishment* e ampliamento di centri commerciali esistenti tra cui l'annuncio di ampliamento più importante è relativo al Centro Commerciale Oriocenter.

Gli investimenti

Anche nel primo semestre del 2014 il settore *retail* si conferma il preferito dagli investitori, costituendo il 60% del volume totale investito in Italia.



Le principali operazioni registrate nel primo semestre 2014 sono state l'acquisizione dall'operatore Klepierre di un portafoglio pan-europeo di gallerie commerciali (di cui 7 in Italia) da parte di un consorzio guidato da Carrefour, l'acquisizione da parte di Blakstone di due centri commerciali ed un *factory outlet* dai fondi DEgi Global Business e Degi International e l'acquisizione del centro commerciale Fiumara di Genova da parte del duo di investitori Allianz e Ing insurance.

I retailer e lo yield

L'interesse da parte dei *retailer* di spazi *prime* o *good secondary* nel mercato italiano rimane alto; in particolare si segnala l'accordo concluso da Gallerie Lafayette con Westfield e Gruppo Stilo per entrare in Italia, a seguito dello sviluppo nel paese dell'investitore Westfield.

Per effetto di questo rafforzato interesse, i tassi di rendimento nel semestre hanno subito una contrazione di circa 25 bps, attestandosi al 6,75% per i centri *prime* e all'8,25% per i centri *good secondary*.

Tali tassi sono confermati dalle negoziazioni in corso e la *pipeline* di possibili transazioni entro l'anno è stimata pari a circa Euro 1,2-1,3 miliardi.

Romania

In Romania, in presenza di indicatori macroeconomici più positivi rispetto all'Italia (PIL a circa +3,5%, e disoccupazione al 7,1%⁸), si è registrato un miglioramento del tasso di crescita dei consumi (+3,0%⁹).

Offerta immobiliare

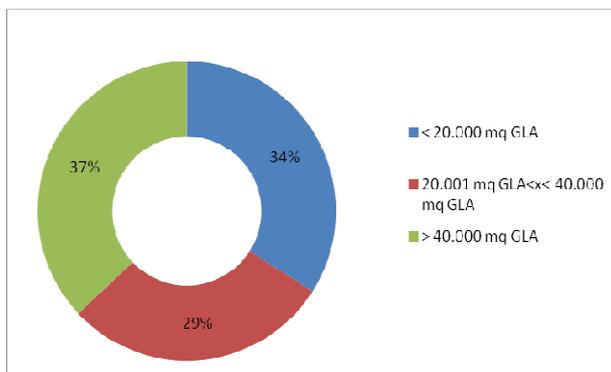
Nel primo semestre 2014 non si sono registrate nuove aperture di centri commerciali in Romania.

Lo *stock* di mq retail è rimasto fermo ai circa 2,8 milioni di mq di GLA di fine 2013. Nel secondo semestre 2014 è prevista l'apertura dei centri Vulcan Value Centre (Bucharest) e Targu Jui Shopping City.

Lo stock di immobili retail resta costituito per il 57% da centri commerciali, per il 42% da *retail park* e per l'1% da c.d. *factory outlet centers*.

Le prime cinque città della Romania, incluso Bucharest, concentrano il 50% dello *stock* immobiliare *retail* mentre il restante 50% è distribuito sul resto del territorio rumeno.

Romania: suddivisione degli immobili *retail* per dimensione



La *pipeline* in costruzione per il biennio 2014-2016 si prevede di circa 350.000 mq di GLA. I principali progetti in costruzione si concentrano a Bucharest (ParkLake, Mega Mall, Ghencea shopping Center), a Timisoara (Timisoara Shopping City) e Brasov (Coresi Shopping City).

Alla consegna di questi progetti, prevista per metà del 2016, lo *stock* di metri quadri *retail* raggiungerà 3,15 milioni e la densità media di mq *retail* sarà di 158mq/1.000 abitanti.

⁸ Fonte: Raiffeisen research – Issue 6/2014

⁹ Fonte: Raiffeisen research – Issue 6/2014

Nel primo semestre 2014 i *prime rent* dei Centri Commerciali sono incrementati raggiungendo i 60 Euro/mq/mese mentre i *prime yield* sono rimasti stabili a 8,25%.

Anche il mercato immobiliare *retail* romeno, che ha raggiunto un discreto traguardo di longevità, registra le prime attività di *restyling* per il riposizionamento sul mercato (Iris Titan di Bucharest) e annunci di programmi di significativi interventi di *refurbishment* (Plaza Romania e Bucaresti Mall).

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 30 giugno 2014 è pari a circa Euro 1,8 miliardi relativi a 50 unità immobiliari in Italia (tra cui 18 Gallerie e 19 Ipermercati), oltre a 14 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 Gruppo¹⁰.

I maggiori *competitors* di IGD, in quanto focalizzati sullo stesso segmento del Gruppo, sono società che fanno riferimento a Gruppi stranieri. Tra queste le società quotate sono: (i) Klepierre *società anonyme*, con una massiva presenza in Europa (in 11 paesi), che detiene in Italia 28 Centri Commerciali¹¹; (ii) Corio N.V., società con un portafoglio immobiliare focalizzata sul mercato estero (presente in 7 Paesi europei), che possiede in Italia 9 Centri Commerciali; ed (iii) Eurocommercial Properties (il cui portafoglio è suddiviso tra Italia, Scandinavia e Francia) che possiede in Italia 10 Centri Commerciali. Tra le società presenti in Italia ma non quotate rientra Immochan (immobiliare internazionale del Gruppo Auchan) che, attraverso la controllata Gallerie Commerciali Italia, complessivamente possiede e gestisce 44 gallerie commerciali e ipermercati e 6 *retail park*.

5.4 Fattori eccezionali

Le informazioni riportate ai precedenti Paragrafi 5.1, 5.2 e 5.3 non sono state influenzate da eventi eccezionali, nei periodi di riferimento.

¹⁰ 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).

¹¹ In data 29 luglio 2014, Klepierre SA e Corio NV hanno annunciato di aver raggiunto un accordo per creare una società immobiliare leader nel settore *retail* europeo; la transazione sarà completata attraverso un'offerta pubblica di scambio da parte di Klepierre per il 100% delle azioni di Corio.

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

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

CAPITOLO VI – STRUTTURA ORGANIZZATIVA

6.1 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.

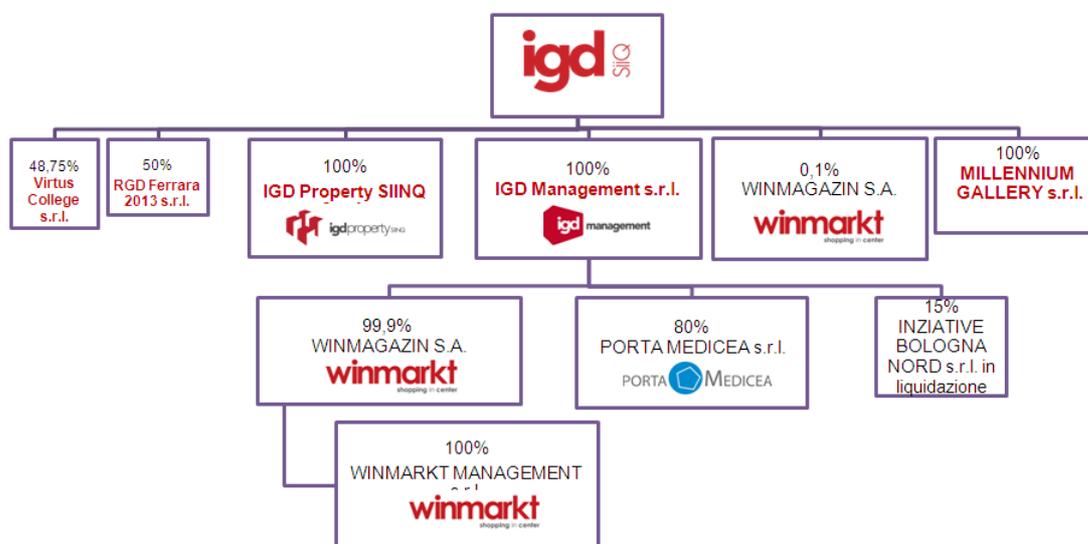
Per maggiori informazioni in merito ai rapporti tra IGD e Coop Adriatica si veda il Capitolo XVI del Documento di Registrazione.

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.

6.2 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%
Consorzio Proprietari C.C.Fonti del Corallo	Livorno	IGD SIIQ S.p.A.	68,00%
		BNP PARIBAS REAL ESTATE S.G.R.P.A.	32,00%

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 VII - INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

7.1 Tendenze recenti sui mercati in cui opera il Gruppo

Il contesto macroeconomico generale italiano nei primi sei mesi del 2014 è stato caratterizzato da un andamento altalenante, con alcuni segnali positivi contrastati da altri di segno opposto.

In particolare, nel secondo trimestre 2014, si è registrato un migliorato clima di fiducia da parte di famiglie e imprese¹²; sono inoltre cresciuti gli investimenti in macchinari e attrezzature da parte delle imprese (dato che verosimilmente risente di giudizi più favorevoli sulla domanda)¹³, così come la produzione industriale nel primo semestre (+0,2% rispetto al 2013). Sono inoltre aumentati i consumi delle famiglie che, seppur marginalmente, sono stati rilevati in crescita per la prima volta dal 2011¹⁴.

In linea con tale contesto migliorativo, al 30 giugno 2014, il Gruppo ha registrato *performance* positive delle vendite dei *tenants* nelle gallerie italiane, in aumento del 2,7% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio 2013.

Nonostante questi segnali favorevoli per il secondo trimestre consecutivo il PIL è risultato in calo (-0,3% il dato acquisito per il 2014¹⁵). Con riferimento ai consumi, il peso della pressione fiscale, il dato di disoccupazione (per la quale si è arrestata la crescita ma che risulta ancora pari al 12,3% a giugno¹⁶) e la generale incertezza sulle prospettive economiche non consentono una previsione migliorativa per il resto dell'esercizio 2014, rimandando al 2015 per un dato di crescita più consistente. Inoltre, tali fattori si riflettono sul tasso di inflazione, ulteriormente diminuito (al 30 giugno 2014, pari al +0,3%¹⁷ e ad agosto 2014 pari a -0,1% su base annua¹⁸), che influisce direttamente sui risultati del Gruppo, essendo la maggioranza dei contratti indicizzata; in prospettiva, l'inflazione dovrebbe mantenersi intorno agli attuali ritmi fino all'autunno, per poi evidenziare una risalita nella parte finale dell'anno¹⁹. Si precisa inoltre che, contrattualmente, in sede di calcolo dell'indicizzazione la rilevazione di un eventuale tasso di inflazione negativo non comporterebbe in ogni caso la riduzione dei canoni in essere.

Con particolare riferimento al mercato immobiliare *retail*, nel primo semestre 2014 si è confermato l'andamento positivo degli investimenti e il consolidamento del ritorno di interesse degli investitori istituzionali, tra cui fondi pensione italiani e investitori istituzionali stranieri, verso tale categoria di investimenti. Il volume degli investimenti *retail* nel secondo trimestre dell'esercizio in corso è tornato a crescere, superando del 30% la media trimestrale degli ultimi tre anni. Il volume investito nel secondo trimestre del 2014, pari a Euro 645 milioni, ha raddoppiato quello del trimestre precedente, in particolare per effetto di due grandi acquisizioni di portafogli che hanno rappresentato da sole il 60% del volume trimestrale (l'acquisizione di un portafoglio pan-europeo di gallerie commerciali di Klepierre da parte di un consorzio guidato da Carrefour e l'acquisizione da parte di Blackstone di due centri commerciali ed un *factory outlet*).

¹² Fonte: ISTAT – Clima di fiducia delle imprese, luglio 2014 e Fiducia dei consumatori, luglio 2014

¹³ Fonte: Banca d'Italia, Bollettino Economico n.3, luglio 2014

¹⁴ Fonte: Banca d'Italia, Bollettino Economico n.3, luglio 2014

¹⁵ Fonte: ISTAT, Stima preliminare del PIL, agosto 2014

¹⁶ Fonte: ISTAT, Occupati e disoccupati, luglio 2014

¹⁷ Fonte: ISTAT, Prezzi al Consumo, luglio 2014

¹⁸ Fonte: ISTAT, Prezzi al Consumo, settembre 2014

¹⁹ Fonte: ISTAT, Nota mensile sull'andamento dell'economia italiana, agosto 2014

I primi sei mesi del 2014 evidenziano un miglioramento, con un volume totale di investimenti che sfiora il miliardo di Euro (oltre il doppio rispetto allo stesso periodo del 2013); il settore *retail* rappresenta il 60% del volume totale investito in Italia²⁰.

Per quanto riguarda l'attività di *trading* su altri segmenti del mercato immobiliare italiano e, in particolare, sul segmento residenziale, l'Ufficio Studi di Tecnocasa, per il 2014, prevede una riduzione dei valori (da -2% a -4% nei centri principali) a favore di una aspettativa di un ritorno di interesse all'acquisto. Sul fronte affitti non si prevedono aumenti dei valori. Nel segmento uffici, la domanda di nuovi spazi delle due principali città italiane (Roma e Milano) è bassa, mentre cresce l'offerta di spazi soprattutto in *location* non centrali. Gli affitti e i tassi di rendimento non subiscono variazioni significative solo nelle *location prime*²¹.

Con riferimento all'attività di locazione nel mercato immobiliare *retail* italiano, si riscontra la tendenza alla rinegoziazione dei contratti esistenti a valori sostanzialmente in linea con quelli in essere. La domanda di nuovi spazi di vendita da parte degli operatori si focalizza su *prime location* o *good secondary* con un'elevata selettività e cautela nella scelta²².

Con riferimento alla Romania, in presenza di indicatori macroeconomici più positivi rispetto all'Italia (PIL a circa +3,5%, e disoccupazione al 7,1%²³), il tasso di crescita dei consumi è stato più consistente (+3,0%²⁴). Nel primo semestre 2014 non si sono registrate nuove aperture di centri commerciali, mentre la *pipeline* in costruzione per il biennio 2014-2016 si prevede di circa 350.000 mq di GLA. I principali progetti in costruzione si concentrano a Bucharest, Timisoara e Brasov.

7.2 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

Fatto salvo quanto riportato nel Capitolo III, Fattori di Rischio, del Documento di Registrazione e quanto evidenziato nel precedente Paragrafo 7.1, alla Data del Documento di Registrazione 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 30 giugno 2014, i ricavi gestionali consolidati sono risultati in aumento (+2,12%) 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 1,38 milioni, relativi prevalentemente alla vendita di 4 unità residenziali e pertinenze. I ricavi della sola gestione caratteristica sono invece risultati in lieve calo (pari al -0,32%), 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 soprattutto dalla contrazione dei ricavi delle gallerie romene per effetto della *vacancy* programmata e dei *down-side* al rinnovo sui contratti del 2013 e del primo trimestre 2014. I costi diretti della gestione caratteristica sono incrementati del 10,25% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'effetto è dovuto

²⁰ Fonte: CBRE

²¹ Fonte: Cushman & Wakefield

²² Fonte: CBRE

²³ Fonte: Raiffeisen research – Issue 6/2014

²⁴ Fonte: Raiffeisen research – Issue 6/2014

principalmente all'incremento dei costi per affitti e locazioni passive, in seguito alla cessione della Galleria "Le Fonti del Corallo" di Livorno che, alla Data del Documento di Registrazione, è in gestione tramite un contratto di locazione di lunga durata stipulato con l'acquirente.

L'EBITDA della gestione caratteristica al 30 giugno 2014 è pari a Euro 39,87 milioni, in diminuzione del 4,25% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre la marginalità operativa caratteristica è pari al 66,11% 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 decremento pari allo 0.23% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Al 30 giugno 2014, l'utile di competenza del Gruppo risulta in crescita (+9,82%) e pari a Euro 4,45 milioni.

Per quanto riguarda ulteriori indicatori di redditività e di struttura finanziaria, in coerenza con quanto riportato al Capitolo VIII, Paragrafo 8.3, del Documento di Registrazione, si segnala che al 30 giugno 2014 essi sono risultati: *Funds from Operations* pari a Euro 17, 2 milioni; *Gearing ratio* pari a 1,3x; *Loan to Value* pari a 55,9% e *Interest Cover Ratio* pari a 1,75x. Tali risultati sono sostanzialmente allineati con i programmi e con le previsioni economiche e finanziarie del periodo comparabile contenuto all'interno del Piano 2014-2016 rimanendo all'interno dei *range* previsti.

A partire dal 1° luglio 2014 e fino alla Data del Documento di Registrazione, non sono stati rilevati scostamenti significativi rispetto alle previsioni economiche e finanziarie del periodo comparabile contenuto all'interno del Piano 2014-2016.

CAPITOLO VIII - 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**" o il "**Piano**"), contenente le linee guida strategiche e gli obiettivi economici, finanziari e patrimoniali del Gruppo IGD. Successivamente a tale data, non è stata approvata da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente alcuna modifica e/o integrazione del Piano.

L'Emittente dichiara che le assunzioni, le linee guida e gli obiettivi identificati del Piano 2014-2016 sono tuttora validi anche tenuto conto:

- (i) delle variazioni intervenute e delle nuove rilevazioni disponibili con riferimento alle principali assunzioni relative allo scenario macroeconomico, come meglio illustrate nel Paragrafo 8.2. A tal riguardo si segnala che l'impatto sul Piano delle suddette variazioni risulta non significativo.
- (ii) dei risultati conseguiti dal Gruppo IGD al 30 giugno 2014; in particolare, come meglio descritto al Capitolo VII, Paragrafo 7.2, i risultati consolidati consuntivati e le principali tendenze economiche e finanziarie registrate fino alla Data del Documento di Registrazione, evidenziano andamenti (anche in termini di marginalità operativa caratteristica) che risultano sostanzialmente in linea con i programmi e con le previsioni economiche e finanziarie contenuti nel Piano 2014-2016.
- (iii) delle operazioni di Acquisizione Immobiliare e di Aumento di Capitale, deliberata nel luglio 2014, come meglio descritto al Paragrafo 8.1. Si precisa che tali operazioni, coerenti con la strategia e le linee guida, non erano state previste al momento della predisposizione del Piano. L'Emittente prevede che l'Acquisizione Immobiliare e l'Aumento di Capitale possano contribuire in maniera positiva sotto il profilo economico e finanziario al raggiungimento degli obiettivi del Piano stesso.

Alla luce di quanto sopra esposto l'Emittente dichiara che il Piano è confermato e ancora valido.

Il Piano 2014-2016 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 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**").

Per una migliore comprensione del presente capitolo, segnaliamo che nel Paragrafo 8.1 verranno indicate le assunzioni di natura discrezionale su cui gli Amministratori possono, anche solo in parte, influire; successivamente, al Paragrafo 8.2 verranno riportate le assunzioni sulle quali gli Amministratori non possono influire e lo scenario macroeconomico, per il quale viene fornito un aggiornamento alla Data del Documento di Registrazione. Infine, verranno forniti gli impatti del suddetto aggiornamento sul dato previsionale indicato nel Paragrafo 8.3.

8.1 Assunzioni discrezionali e linee guida del Piano 2014-2016

L'elaborazione del Piano 2014-2016 si basa, all'interno dello scenario economico molto incerto al momento della predisposizione del Piano, sulle seguenti principali Assunzioni Ipotetiche di tipo discrezionale sulle quali gli Amministratori possono, anche solo in parte, influire:

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 positiva conclusione delle attività di rifinanziamento del debito in scadenza e di copertura dell'ulteriore fabbisogno finanziario derivante dagli investimenti previsti. Alla Data del Documento di Registrazione (anche alla luce delle azioni realizzate sopra descritte) l'Emittente non ha in corso significative attività di rifinanziamento del debito, oltre a quelle riferibili alla ordinaria attività di rinegoziazione delle linee a breve termine.

Più in dettaglio, il Piano 2014-2016 è basato sulle assunzioni e linee guida strategiche di seguito riportate, di cui si evidenzia lo stato di attuazione alla Data del Documento di Registrazione:

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.

Relativamente ai 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%.

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.

Azioni realizzate

La Società ha proseguito le attività di *marketing* e di miglioramento del *tenant/merchandising mix*, anche attraverso l'inserimento di nuovi servizi alla persona (quali cliniche mediche e dentistiche, centri *fitness*). Tali attività sono state anche supportate dai lavori di revisione dei *lay out* dei centri commerciali quali, a titolo esemplificativo, gli interventi relativi al centro commerciale "Tiburtino" (Guidonia) e alla galleria di Mondovì, realizzati attraverso una ricomposizione del *mix* tra medie superfici e negozi di vicinato.

Il livello di *occupancy* al 30 giugno 2014 (superiore al 96%) conferma gli elevati livelli medi (per gli ipermercati e le gallerie in Italia) raggiunti dal Gruppo.

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 *deparment 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 4.2.2 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.

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.

Azioni realizzate

La Società ha proseguito le attività di investimento previste (*cf*r Capitolo IV, Paragrafo 4.2. "Principali Investimenti", del Documento di Registrazione).

Per quanto attiene la cessione di investimenti immobiliari, in data 26 febbraio 2014 la Società ha ceduto a un fondo immobiliare riservato gestito da BNP Paribas REIM SGR la galleria del centro commerciale "Fonti del Corallo" per un controvalore pari ad Euro 47 milioni, in linea con il *book value* al 31 dicembre 2013.

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. 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 caratterizza tutte le aree del Piano 2014-2016, l'Emittente si propone di potere offrire una remunerazione attraente ai propri azionisti. A tal proposito, l'Emittente ritiene che le novità introdotte dal D.L.133/2014, che riduce l'obbligo di distribuzione dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare dall'85% al 70% e che prevede che le plusvalenze e le minusvalenze relative a immobili destinati alla locazione rientrino nella gestione esente, non comporteranno una modifica sostanziale alla politica di distribuzione dei dividendi e, pertanto, non ne deriveranno impatti significativi sugli obiettivi di Piano.

Azioni realizzate

Si segnala che la Società:

- in data 28 febbraio 2014 ha ceduto al fondo di investimenti Quantum Strategic Partners Ltd., gestito da Soros Fund Management LLC, tutte le n. 10.976.592 azioni proprie da essa detenute, pari a circa il 3,15% del capitale sociale, per un controvalore pari a circa Euro 12 milioni (il dato previsto nel Piano era pari a circa Euro 10 milioni);
- in data 7 maggio 2014, ha emesso 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 e curato da Morgan Stanley in qualità di *Sole Bookrunner*;
- in data 30 maggio 2014, ha completato l'aumento di capitale riservato ai soggetti aventi diritto al dividendo relativo all'esercizio 2013 (c.d. *dividend reinvestment option*), con una quota complessiva di adesioni pari al 77,8% delle azioni offerte, per un controvalore pari a circa Euro 14,05 milioni. La predetta percentuale di adesioni risulta in aumento rispetto ai risultati registrati in occasione delle analoghe operazioni effettuate nel 2013 e nel 2012, rispettivamente pari al 76,1% e al 69,7% delle azioni offerte, confermando ulteriormente l'interesse degli investitori istituzionali e di lungo periodo della Società, nonostante il regime fiscale italiano, meno favorevole rispetto alle società immobiliari di altri Paesi europei ed extraeuropei.

Operazioni deliberate alla Data del Documento di Registrazione

Nel corso del primo semestre del 2014 la Società ha riscontrato due importanti *trend* in atto sul mercato:

- la conferma dell'andamento positivo degli investimenti nel segmento *retail* del settore immobiliare italiano e il consolidamento del ritorno di interesse degli investitori istituzionali, tra cui fondi pensione italiani e investitori istituzionali stranieri, verso tale categoria di investimenti (*cfr.* Capitolo VII, Paragrafo 7.1 "Tendenze recenti sui mercati in cui opera il Gruppo", del Documento di Registrazione);
- il positivo andamento sia dell'indice nazionale FTSE-MIB (crescita pari a circa il 17%) sia dell'indice EPRA/NAREIT che rappresenta le principali società immobiliari europee quotate (anch'esso incrementato di circa il 17%); inoltre, nel medesimo periodo di riferimento, il titolo IGD è cresciuto di circa il 45% e, negli ultimi mesi, tale crescita è stata accompagnata da un significativo aumento nella media dei volumi di scambio giornalieri sul titolo (circa +300% nei primi sei mesi rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente).

Inoltre, negli ultimi quattro mesi antecedenti il 30 giugno 2014 si è ridotto notevolmente il rischio di credito della Società, come testimoniato dalle condizioni del *bond* emesso in data 7 maggio. L'indice ITRX *Crossover*, che misura il rischio di credito di circa 60 società europee non finanziarie in area *sub-investment grade*, è passato da circa 300 a circa 245.

Nel luglio 2014, in considerazione di tali miglioramenti nel contesto macroeconomico, sia in relazione al settore immobiliare italiano sia in relazione ai mercati finanziari, la Società ha deciso di cogliere l'opportunità:

- di acquistare il portafoglio immobiliare di proprietà di Coop Adriatica e di Unicoop Tirreno, in coerenza con la seconda linea guida del Piano, riguardante la valorizzazione del portafoglio e allo sviluppo della *pipeline*, e con la strategia di aggregazione di portafogli immobiliari *retail* di terzi, in particolare nell'ambito del mondo cooperativo. Gli immobili oggetto di acquisizione rientrano pienamente nelle tipologie immobiliari di investimento della Società. Infine, si stima che l'acquisizione contribuirà positivamente alla crescita della Società in termini dimensionali e di visibilità di mercato, poiché si fonda sul presupposto della successiva stipula di contratti di locazione di lungo periodo con conduttori di alta affidabilità e ottima riconoscibilità nelle aree geografiche di riferimento;
- di proporre ai soci un aumento di capitale di 200 milioni di Euro. Benché tale aumento non fosse previsto nel Piano redatto nel dicembre 2013 (quando le condizioni del mercato immobiliare, finanziario e borsistico erano significativamente peggiori) lo stesso è pienamente coerente con la terza linea guida del Piano, riguardante la sostenibilità finanziaria. L'aumento di capitale, tra l'altro, contribuirà a migliorare nel tempo l'accesso ai mercati dei capitali di debito, quale canale di finanziamento aggiuntivo rispetto a quello bancario.

Tali operazioni, coerenti con la strategia di IGD, come sopra evidenziato, non erano state previste al momento della predisposizione del Piano; in particolare l'Acquisizione Immobiliare non è inclusa nella *pipeline* di Piano coerentemente con quanto descritto al Capitolo IV, Paragrafo 4.2.3, del Documento di Registrazione. L'Emittente prevede che le suddette operazioni contribuiranno in maniera positiva al raggiungimento degli obiettivi economici e finanziari del Piano stesso. A tal proposito si evidenzia che, per quanto riguarda l'Acquisizione Immobiliare, si stimano effetti positivi in termini di stabilità dei flussi di cassa futuri del Gruppo e di ottimizzazione del profilo di rischio, tenuto conto del contributo positivo che deriva dai canoni di locazione, dei limitati costi gestionali aggiuntivi e dell'assenza di manutenzioni straordinarie a carico della proprietà. Si evidenzia inoltre che, per quanto riguarda l'Aumento di Capitale, la Società intende destinare i proventi netti, per la quota eccedente l'importo destinato al finanziamento dell'Acquisizione Immobiliare, alla copertura del fabbisogno finanziario complessivo e alla riduzione e/o rifinanziamento dell'indebitamento nei confronti del sistema bancario mediante l'estinzione di debito bancario a medio e lungo termine. Conseguentemente, si stima un effetto positivo sul livello di leva finanziaria della Società (previsto un *Loan to Value* inferiore al 50% rispetto al 57% circa di fine 2013), che permetterà di anticipare significativamente gli obiettivi di *deleveraging* previsti dal Piano nonché di stabilizzare il profilo finanziario della Società al fine di farlo convergere con i principali parametri di indebitamento finanziario (*Loan To Value*, *Interest Cover Ratio*, immobili liberi da ipoteche) delle società operanti nel settore immobiliare *retail* a livello europeo.

Si precisa che, in considerazione del fatto che l'Acquisizione Immobiliare è condizionata all'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, non vi sarà alcun impatto dell'Acquisizione stessa sull'indebitamento finanziario del Gruppo. Inoltre, anche nel caso di non integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, stante l'impegno irrevocabile e

incondizionato di Coop Adriatica e Unicoop Tirreno di sottoscrivere la propria quota di Aumento di Capitale per un controvalore complessivo pari a circa Euro 114 milioni e stante l'intenzione della Società a procedere all'Acquisizione Immobiliare per un controvalore pari a circa Euro 94,765 milioni, l'Acquisizione Immobiliare non comporterà alcun impatto negativo sull'indebitamento finanziario del Gruppo.

8.2 Principali assunzioni di carattere generale e scenario macroeconomico alla base del Piano 2014-2016

La principale Assunzione Ipotetica sulla quale gli Amministratori non hanno influenza è 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 ancora incerto al momento della predisposizione del Piano (a questo proposito il Consiglio di Amministrazione di IGD non ha formulato ipotesi specifiche sullo scenario macroeconomico che possano riflettersi sull'andamento futuro del mercato immobiliare); si precisa, quindi, che per quanto riguarda le spese per manutenzioni straordinarie previste nell'arco temporale del Piano 2014-2016, si stima che la maggioranza delle stesse non generi incrementi di valore degli investimenti immobiliari ma venga iscritta tra i costi del conto economico come una variazione negativa di *fair value*.

Si riportano di seguito, inoltre, 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

Si rimanda al Capitolo VII, Paragrafo 7.1 ("Tendenze recenti sui mercati in cui opera il Gruppo") del Documento di Registrazione per un'analisi degli andamenti macroeconomici in Italia. 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. Tenuto conto delle variazioni intervenute e delle nuove rilevazioni disponibili, alla Data del Documento di Registrazione si stima che l'andamento del PIL italiano possa essere pari a: +0,3% nel 2014, +1,1% nel 2015 e +1,5% nel 2016.

Per quanto attiene l'inflazione al consumo, è stata stimata pari a 1,5% per tutti gli anni di Piano. Tenuto conto delle variazioni intervenute e delle nuove rilevazioni disponibili, alla Data del Documento di Registrazione si stima che l'andamento dell'inflazione in Italia possa essere pari a: +0,5% nel 2014, +1% nel 2015 e +1,5% nel 2016.

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. Tenuto conto delle variazioni intervenute e delle nuove rilevazioni disponibili, alla Data del Documento di Registrazione si stima che l'andamento dei consumi in Italia possa essere pari a: +0,1% nel 2014, +0,8% nel 2015 e +1,1% nel 2016.

Le ipotesi di riferimento per l'economia rumena

Si rimanda al Capitolo VII, Paragrafo 7.1 (“Tendenze recenti sui mercati in cui opera il Gruppo”) del Documento di Registrazione per un’analisi degli andamenti macroeconomici in Romania.

Per quanto riguarda la redazione del Piano 2014-2016, 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. Tenuto conto delle variazioni intervenute e delle nuove rilevazioni disponibili, alla Data del Documento di Registrazione si stima che l’andamento del PIL in Romania possa essere pari a: +2,8% nel 2014, +2,8% 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. Tenuto conto delle variazioni intervenute e delle nuove rilevazioni disponibili, alla Data del Documento di Registrazione si stima che l’andamento dell’inflazione dell’area Euro possa essere pari a: +0,7% nel 2014, +1,1% nel 2015 e +1,4% 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.

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%.

8.3 Obiettivi del Piano 2014-2016

Sulla base delle ipotesi e delle Assunzioni Ipotetiche, descritte nei precedenti Paragrafi 8.1 e 8.2, il dato previsionale (il “**Dato Previsionale**”) incluso nel Piano 2014-2016, così come approvato dagli Amministratori dell’Emittente in data 19 dicembre 2013, prevede 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 2016²⁵.

L’Emittente dichiara che, alla Data del Documento di Registrazione, il Dato Previsionale è ancora valido; in particolare, il dato risulta confermato anche tenendo in considerazione le variazioni, peraltro non significative, intervenute nel contesto macroeconomico in cui opera il Gruppo e gli impatti delle due operazioni straordinarie di Acquisizione Immobiliare e Aumento di Capitale sopra descritte.

Si riepilogano, inoltre, gli ulteriori obiettivi previsti dal Piano 2014-2016:

- 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%;

²⁵ Il Dato Previsionale era già stato incluso nel 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. La Società di Revisione ha emesso in data 22 aprile 2014 una relazione relativa alle procedure svolte sul Dato Previsionale del Gruppo, allegata al predetto Documento di Registrazione.

- *Funds from Operations* (o “FFO”)²⁶ in arco Piano: Euro 30/35 milioni;
- *Gearing* a fine 2016 pari a circa 1,2x;
- *Loan To Value* (o “LTV”)²⁷ a fine 2016 pari a circa 54%;
- *Interest cover ratio*²⁸ a fine 2016 pari a circa 2x;
- investimenti (2014-2016): Euro 195 milioni; e
- dismissioni 2014-2016 per Euro 150 milioni.

Con riferimento a questi ulteriori obiettivi, i principali effetti economici e finanziari dell’operazione di Acquisizione Immobiliare e dell’Aumento di Capitale si stima saranno i seguenti:

- *Funds from Operations* (o “FFO”)²⁹ in arco Piano in incremento di circa Euro 10 milioni e *Interest cover ratio* a fine 2016 in miglioramento e superiore a 2x (tenuto conto degli impatti a livello di EBITDA incrementale derivanti dall’Acquisizione Immobiliare e risparmi sulla gestione finanziaria principalmente legati alla diminuzione della posizione finanziaria netta per effetto dell’aumento di capitale);
- *Loan To Value* a fine 2016 inferiore al 50% (tenuto conto degli impatti a livello patrimoniale dell’Aumento di Capitale e dell’Acquisizione Immobiliare).

8.4 Relazione della Società di Revisione sui Dati Previsionali

La Società di Revisione ha emesso in data 24 settembre 2014 una relazione relativa alle procedure svolte sul Dato Previsionale del Gruppo riportato nel presente Capitolo VIII. Copia di tale relazione è allegata al presente Documento di Registrazione.

²⁶ 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.

²⁷ Il “*Loan to Value*” o LTV è definito come il rapporto tra l’Indebitamento Finanziario Netto ed il valore complessivo degli immobili.

²⁸ L’*“Interest cover ratio”* è definito come il rapporto tra l’EBITDA e gli oneri finanziari.

²⁹ 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.

CAPITOLO IX - ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI DIRIGENTI

9.1 Organi sociali e principali dirigenti

9.1.1 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 Boldregghini (*)(**)	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 aprile 2014 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; tale ultimo incarico, alla Data del Documento di Registrazione, risulta cessato. 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.ar.l. È stato, dal 1994 al 1998, Vice Presidente e Direttore Generale di Politecnica S.c.ar.l, società di ingegneria nella quale è stata fusa per incorporazione Tecnoprogetti S.c.ar.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.

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*), sentito 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.

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 Boldreghini 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.

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.

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;
- 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
	GD Property SIINQ S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Banca Sai S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Coop. Cicono	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 e Membro del Comitato di Presidenza	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	Cessata

		Consiglio di Amministrazione	
	Porta Medicea S.r.l.	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 S.p.A.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	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
	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	In carica
	CreditRas Assicurazioni S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	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.r.l.	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
	Banca Popolare dell'Emilia Romagna	Socio	In essere
	Unicredit	Socio	In essere
	Expert System	Socio	In essere
	Moleskine	Socio	In essere
Tamara Magalotti	Cooperativa Muratori & Cementisti Soc. Coop.	Consigliere di Amministrazione e componente dell'Organismo di Vigilanza	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.lli Ciampolini & C. S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Fondazione Ospedale Pediatrico Meyer	Sindaco Revisore	In carica
	Framafruit S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Fruttital Firenze S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Galandi & C. S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Giottofruit Commerciale S.r.l.	Revisore unico	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 stato 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 il procedimento risulta concluso in data 26 giugno 2014 per assoluzione con sentenza depositata in data 7 luglio 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 datore di lavoro e Presidente 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 il procedimento risulta concluso in data 5 giugno 2014 per assoluzione con formula piena, con sentenza depositata in data 15 luglio 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 il procedimento risulta concluso in data 2 luglio 2014 con sentenza di non luogo a procedere per intervenuta prescrizione dei reati ascritti, depositata in pari data. 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, regolarmente pagate. 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.

9.1.2 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
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.

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	Presidente del	In carica

	S.r.l.	Consiglio di Amministrazione	
	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
	Riqualficazione Grande Distribuzione S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Robintur S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
Roberto Zoia	IGD Management S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	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
	Riqualficazione 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 SIINQ S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Porta Medicea S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	IGD Property SIINQ S.p.A.	Amministratore Unico	Cessata
	Iniziativa 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
	Eni S.p.A.	Socio	In essere
	Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.	Socio	In essere
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.

9.1.3 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 Prefettizia di Vigilanza sulle Cooperative di Ravenna dal 1991 al 1996. Ha ricoperto e ricopre incarichi in diversi Collegi sindacali di cooperative, società di capitali ed enti locali. 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
	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
	Ducati Myers srl in liquidazione	Liquidatore	In carica
	Vis mobility srl	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Società investimenti Romandiola srl – SIR srl	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Zeroquattro S.r.l.	Sindaco Unico	In carica
	D&C S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Despina S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	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
	Iniziativa 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.a.r.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
	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	Sindaco effettivo	In carica

	Cooperativa Agricola		
	Agrifutura S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Winex Società Cooperativa Agricola	Sindaco effettivo	In carica
	Isgas Elmas Società di Progetto S.r.l.	Sindaco effettivo	In carica
	Isgas Carbonia Società di Progetto S.r.l.	Sindaco effettivo	In carica
	Apindustria Soc. Coop Agricola	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Sophia S.r.l.	Amministratore Unico	In carica
	Labase Revisioni S.r.l.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Orion Soc. Coop. agricola	Sindaco Effettivo	In carica
	IGD Property SIINQ S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Cooperativa edile di Predappio	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	APO Servizi sooc. Cooperativa Agricola	Sindaco Effettivo	In carica
	Terme di Castrocaro S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Cosmogas S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Rimini Parking Gest S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	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
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
	Del clima S.p.A.	Sindaco Effettivo	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, regolarmente pagate, in relazione a irregolarità riscontrate,

ric conducibili a carenze nell'organizzazione e nei controlli interni di determinati comparti di attività e mancate segnalazioni di vigilanza.

9.2 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 IX, Paragrafo 9.1, 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 IX, Paragrafo 9.1, del Documento di Registrazione non hanno concordato restrizioni alla cessione delle azioni dell'Emittente da essi eventualmente detenute in portafoglio.

CAPITOLO X - REMUNERAZIONI E BENEFICI

Non applicabile alla Società in quanto emittente azioni ammesse alla quotazione sul MTA, segmento STAR.

Per informazioni in merito alla remunerazione e ai benefici corrisposti ai membri degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza e ai principali dirigenti della Società in relazione all'esercizio 2013, si rinvia alla relazione sulla remunerazione predisposta dalla Società ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e dell'art. 84-quater del Regolamento Emittenti.

Tale relazione è messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD e sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.gruppoigd.it.

CAPITOLO XI - PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Non applicabile alla Società in quanto emittente azioni ammesse alla quotazione ufficiale nel MTA, segmento STAR.

Per informazioni in merito alla prassi del Consiglio di Amministrazione e all'osservanza da parte di IGD delle norme in materia di governo societario vigenti si rinvia alla relazione sul governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2013, predisposta dalla Società ai sensi dell'art. 123-*bis* del TUF e messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD e sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.gruppoigd.it.

CAPITOLO XII - DIPENDENTI

12.1 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 alla Data del Documento di Registrazione e al 31 dicembre 2013.

Nome e Cognome	Carica	Società partecipata	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2013	N. azioni acquistate/ sottoscritte	N. azioni vendute	N. azioni possedute alla Data del Documento di Registrazione
Gilberto Coffari	Presidente del Consiglio di Amministrazione	IGD SIIQ S.p.A.	24.810	1.112	0	25.922
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.	50.136	2.252		52.388
Riccardo Sabadini	Amministratore	IGD SIIQ S.p.A.	5.370	240		5.610
Giorgio Boldreghini	Amministratore	-	-			
Tamara Magalotti	Amministratore	-	-			
Livia Salvini	Amministratore	-	-			
Elisabetta Gualandri	Amministratore	-	-			
Romano Conti	Presidente del Collegio Sindacale	-	-			
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	-	-			
Pasquina	Sindaco Effettivo	-	-			

Corsi						
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 alla Data del Documento di Registrazione e al 31 dicembre 2013.

Società partecipata	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2013	N. azioni acquistate/sottoscritte	N. azioni vendute	N. azioni possedute alla Data del Documento di Registrazione
IGD SIQ S.p.A.	85.924	3.860	0	89.784

Alla Data del Documento di Registrazione, la Società non ha adottato alcun piano di incentivazione basato su azioni.

12.2 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 XIII - PRINCIPALI AZIONISTI

13.1 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	% sul capitale sociale
Schroder Investment Management LTD ⁽¹⁾	3,14
Coop Adriatica S.c.a.r.l.	43,99
Unicoop Tirreno Società Cooperativa	12,93
Soros Fund Managment LLC ⁽²⁾	5,00

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

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

13.2 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.

13.3 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.

13.4 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. 204.999.417 azioni ordinarie della Società, pari al 56,92% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di voto (le "**Azioni Sindacate**") e n. 183.686.528 azioni, 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 capitale e IGD
Coop Adriatica	158.433.181	77,28	43,99	141.961.579	77,28	39,42
Unicoop Tirreno	46.566.236	22,72	12,93	41.724.949	22,72	11,58
Totale	204.999.417	100,00	56,92	183.686.528	100,00	51,00

La tabella riporta il numero totale delle azioni apportate al Patto, come da ultimo comunicato al pubblico in data 1 luglio 2014 per riflettere le variazioni del numero delle azioni apportate al Patto a seguito del perfezionamento dell'aumento di capitale riservato ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2013.

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 possieda i requisiti di cui all'art. 148 comma 3 del D.lgs. n. 58/1998), 5 consiglieri di amministrazione designati da Unicoop Tirreno (di cui 2 indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana, dei quali almeno uno possieda i requisiti di cui all'art. 148 comma 3 del D.lgs. n. 58/1998) e 3 consiglieri designati congiuntamente da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno (indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana).

La lista dovrà essere composta secondo il seguente criterio e ordine decrescente: (i) quattro amministratori di indicazione di Coop Adriatica, dal primo al quarto posto; (ii) tre amministratori di indicazione di Unicoop Tirreno, dal quinto al settimo posto; (iii) tre amministratori di indicazione di Coop Adriatica, dall'ottavo al decimo posto (indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana e, quanto a uno di essi, ai sensi dell'art. 148 comma 3 del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58); (iv) due amministratori di indicazione di Unicoop Tirreno, dall'undicesimo al dodicesimo posto (indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana e, quanto a uno di essi, ai sensi dell'art. 148 comma 3 del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58); (v) tre amministratori di indicazione congiunta di Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, dal tredicesimo al quindicesimo posto (indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana). Nel caso in cui le Parti non siano in grado di nominare congiuntamente i tre candidati chiamati a ricoprire il tredicesimo, quattordicesimo e quindicesimo posto, fatto salvo quanto sotto previsto, due di detti amministratori saranno indicati da Coop Adriatica e uno da Unicoop Tirreno. Il Patto prevede che, qualora in conformità alle disposizioni statutarie ex articolo 16.7, siano

presentate una o più liste di minoranza, un consigliere dovrà essere tratto da una lista di minoranza. Pertanto, qualora in applicazione dei criteri di nomina, statutariamente previsti, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultino espressione di un'unica lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato della lista di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato.

Nel caso in cui sia necessario provvedere alla cooptazione di nuovi amministratori di IGD in sostituzione di quelli inizialmente designati dalle Parti, la facoltà di designazione del o dei nuovi amministratore/i da cooptare spetta alla Parte che abbia designato l'amministratore cessato o da sostituire.

Il Patto inoltre prevede che il Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato – al quale attribuire, oltre alla rappresentanza legale sulle materie allo stesso delegate, tutti i poteri di ordinaria amministrazione – siano nominati tra i consiglieri espressione di Coop Adriatica e il Vice Presidente tra quelli espressione di Unicoop Tirreno.

Nomina dei componenti il Collegio Sindacale

Il Patto prevede che il Collegio Sindacale sia composto da tre sindaci effettivi e 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") possedute 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 possedute 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 XIV - 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.

14.1 Operazioni con parti correlate

Le informazioni relative alle operazioni infragruppo con società collegate e altre parti correlate sono ricavabili dal Bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2014 (nota integrativa, nota 42 Informativa sulle parti correlate da pag. 83) e dal Bilancio individuale e consolidato 2013 (nota integrativa, nota 40 Informativa sulle parti correlate da pag. 185).

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 dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 e nel primo semestre 2014.

Nel corso di tali periodi 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.

In data 7 luglio 2014 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato di approvare l'Acquisizione Immobiliare e, in particolare, la sottoscrizione di:

- (i) un contratto preliminare con Coop Adriatica per l'acquisto dei seguenti cespiti immobiliari:
 - Galleria e Ipermercato del Centro Commerciale "Ascoli Piceno – Città delle Stelle", per un corrispettivo, rispettivamente, pari a Euro 24.360.000 ed Euro 15.920.000;
 - Ipermercato "Cesena – Lungosavio", per un corrispettivo pari a Euro 19.000.000;
 - Ipermercato "Schio", per un corrispettivo pari a Euro 17.360.000.

Il corrispettivo complessivo del contratto preliminare con Coop Adriatica è pari a Euro 76.640.000.

Il contratto preliminare con Coop Adriatica prevede l'impegno di IGD, subordinato alla stipula del contratto definitivo di compravendita con Coop Adriatica, a concedere in locazione a Coop Adriatica, per la durata di diciotto anni, gli Ipermercati oggetto di compravendita e, segnatamente, "Schio", "Cesena – Lungosavio" e "Ascoli Piceno – Città delle Stelle", per canoni complessivi pari Euro 3.502.950,00 annui.

Con riferimento alla Galleria del Centro Commerciale "Ascoli Piceno – Città delle Stelle" – di cui IGD ha già la disponibilità in virtù di un contratto di usufrutto con Coop Adriatica – ai sensi dell'art. 1014 del codice civile, tale contratto di usufrutto si estinguerà al perfezionamento della compravendita, con conseguente riduzione dei relativi costi per Euro 1.856.815 annui (dati anno 2013);

- (ii) un contratto preliminare con Unicoop Tirreno per l'acquisto dei seguenti cespiti immobiliari:
 - Supermercato "Civita Castellana", per un corrispettivo pari a Euro 4.000.000;
 - Supermercato "Cecina", per un corrispettivo pari a Euro 12.025.000.

Il corrispettivo complessivo del contratto preliminare con Unicoop Tirreno è pari a Euro 16.025.000.

Il contratto preliminare con Unicoop Tirreno prevede l'impegno di IGD, subordinato alla stipula del contratto definitivo di compravendita con Unicoop Tirreno, a concedere in locazione a Unicoop Tirreno, per la durata di diciotto anni, i Supermercati oggetto di compravendita e, segnatamente, "Civita Castellana" e "Cecina", per canoni complessivi pari Euro 1.090.000 annui.

L'Acquisizione Immobiliare è condizionata all'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale.

In data 11 giugno 2014, IGD ha conferito mandato a Cushman & Wakefield, primaria società di consulenza indipendente nel settore immobiliare, di fornire una valutazione del valore di mercato e del canone di mercato di ciascun immobile al 30 giugno 2014, conformemente agli *Standard* Professionali di Valutazione – RICS adottati dalla Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, attualmente in vigore. In data 3 luglio 2014, Cushman & Wakefield ha trasmesso alla Società i propri rapporti di valutazione nei quali sono indicati, per ciascun immobile, il valore di mercato e il canone di mercato. Gli immobili sono stati oggetto di valutazione su base individuale e, pertanto, la somma dei valori di mercato dei singoli immobili non rappresenta il valore di mercato del portafoglio immobiliare complessivamente considerato.

Inoltre, in data 24 giugno 2014, IGD ha nominato Reconta Ernst&Young quale esperto indipendente al fine di attestare la congruità finanziaria dell'Acquisizione Immobiliare; in data 4 luglio 2014, Reconta Ernst&Young ha rilasciato la propria *fairness opinion* a supporto delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione di IGD.

L'Acquisizione Immobiliare si configura, per IGD, ai sensi della Procedura per le operazioni con Parti Correlate della Società, quale operazione di maggiore rilevanza. Pertanto, in data 7 luglio 2014, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato l'Acquisizione Immobiliare previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate. (Cfr. Capitolo V, Paragrafo 5.1.4, del Documento di Registrazione)

Il documento informativo relativo all'Acquisizione Immobiliare, 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 43,988% 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 XIII, Paragrafo 13.4), 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 VI, Paragrafo 6.1).

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 30 giugno 2014 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, era pari a circa Euro 11,7 milioni (pari a circa Euro 23,16 milioni al 31 dicembre 2013);
- rapporti commerciali ed economici relativi a locazioni passive/diritti di usufrutto di immobili con destinazione a uso Galleria di proprietà di Coop Adriatica; al 30 giugno 2014 il costo relativo a tali rapporti era pari a circa Euro 0,9 milioni (pari a circa Euro 1,82 milioni al 31 dicembre 2013);
- 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 30 giugno 2014 è pari a Euro 158 migliaia e regolato al tasso del 2,555% (tasso pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato di uno *spread* pari a 230 *basis points*). Il saldo al 31 dicembre 2013, era 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, il cui tasso applicato al 30 giugno 2014 è pari a 3,372% (al 31 dicembre 2013 era pari a 3,31%).

In particolare, tra le operazioni poste in essere con Coop Adriatica nel corso dell'esercizio 2013 e nel primo semestre 2014, si segnalano:

- 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.

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 30 giugno 2014, 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 119 migliaia ed Euro 7 migliaia. 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 30 giugno 2014, l'importo dei corrispettivi percepiti dall'Emittente con riferimento a tale contratto di locazione era pari a circa Euro 345 migliaia. 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 50% da Coop Adriatica, hanno avuto ad oggetto rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. 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 30 giugno 2014 i corrispettivi delle locazioni erano pari a circa Euro 2,49 milioni. 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, che detiene una partecipazione pari al 12,93% del capitale sociale di IGD 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 30 giugno 2014 l'importo dei corrispettivi percepiti dall'Emittente con riferimento a tali contratti di locazione era pari a circa Euro 3,9 milioni. 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.
- lavori di manutenzione straordinaria relativi prevalentemente alla riduzione dell'ipermercato "Le Porte di Napoli" per circa Euro 722 migliaia.

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. Al 30 giugno 2014 l'importo dei corrispettivi era pari a circa Euro 0,23 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	22/07/2020
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	25/03/2027
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 30 giugno 2014 il “*Gross Initial Yield*” ponderato è pari al 6,66%. 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 Crema, Consorzio La Torre e Consorzio Katanè si riferiscono a spese condominiali per locali non locati. Le operazioni poste in essere con il Consorzio proprietari Fonti del Corallo, Consorzio Katanè, Consorzio Proprietari Leonardo e Consorzio Lame si riferiscono a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

Con riferimento all'esercizio 2013 e al primo semestre 2014, 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 30 giugno 2014, pari a circa Euro 673 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. Nel corso del primo semestre 2014 è stato concesso un ulteriore finanziamento infruttifero per un importo pari a circa Euro 67 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 30 giugno 2014 l'importo del corrispettivo del contratto di locazione era pari a circa Euro 506 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 30 giugno 2014 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 semestre chiuso al 30 giugno 2014 nonché per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 con parti correlate, che tengono conto della definizione di parte correlata adottata dal Principio IAS 24 come modificato con efficacia dal 1° gennaio 2011.

Semestre chiuso al 30 giugno 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 vari e altre attività non correnti	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Adriatica scarl	60	0	1.134	9.322	15.409	942	9	10
Robintur spa	0	0	0	0	0	0		
Viaggia con noi srl	0	0	1	0	0	0		
Librerie.Coop spa	42	0	0	0	0	0		
Unicoop Tirreno Scarl	78	0	138	1.935	0	0		
Ipercoop Tirreno Spa	692	0	914	959	0	0	722	
Vignale Comunicazioni Srl	132	0	0	25	0	0		
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	84	0	0	0	18	
Consorzio Cone'	2	0	1	0	0	0		
Consorzio Crema	94	0	23	0	0	0		
Consorzio I Bricchi	2	0	1	0	0	0		
Consorzio Katané	280	0	104	0	0	0	9	
Consorzio Lame	1	0	25	0	0	0	16	
Consorzio Leonardo	0	0	11	0	0	0	10	3
Consorzio La Torre	147	0	75	0	0	0		
Consorzio Sarca	2	0	0	0	0	0		
Iniziative Bo Nord	0	673	0	0	0	0		
Ipercoop Sicilia Spa	0	0	0	0	0	0		
Rgd ferrara 2013	547	151	0	0	0	0		
Virtus college	0	445	0	0	0	0		
Totale	2.080	1.269	2.511	12.241	15.409	942	784	13
Totale bilancio	90.157	1.369	28.838	20.085	1.048.232	1.041		
Totale incremento/ decremento del periodo							21.381	46.739
Incidenza %	2,31%	92,71%	8,71%	60,95%	1,47%	90,52%	3,67%	0,03%

Informativa sulle parti correlate	RICAVI E ALTRI PROVENTI	PROVENTI FINANZIARI	COSTI	ONERI FINANZIARI
Coop Adriatica scarl	11.665	0	1.087	455
Robintur spa	119	0	0	0
Viaggia con noi srl	7	0	0	0
Librerie.Coop spa	345	0	1	0
Unicoop Tirreno Scarl	2.690	0	17	10
Ipercoop Tirreno Spa	1.197	0	0	1
Vignale Comunicazioni Srl	235	0	0	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	0	0
Consorzio Cone'	82	0	83	0
Consorzio Crema	51	0	21	0
Consorzio I Bricchi	56	0	253	0
Consorzio Katané	100	0	78	0
Consorzio Lame	89	0	0	0
Consorzio Leonardo	114	0	0	0
Consorzio La Torre	98	0	137	0
Consorzio Sarca	116	0	11	0
Iniziative Bo Nord	0	0	0	0
Ipercoop Sicilia Spa	2.491	0	0	0
Rgd ferrara 2013	506	3	0	0
Virtus college	0	0	0	0
Totale	19.958	3	1.689	466
Totale bilancio	61.829	60	20.878	22.828
Incidenza %	32,28%	4,81%	8,09%	2,04%

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013

Informativa sulle parti correlate	Credit e altre attività correnti	Credit finanziari	Debit e altre passivit à correnti	Debit e altre passivit à 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 Katanè	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%

CAPITOLO XV - INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE

15.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati

Sono di seguito riportate le informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie consolidate del Gruppo IGD relative agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012; tali informazioni sono state tratte dalla relazione e bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2013 (il “**Bilancio 2013**”). 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 XV – 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.

Si riportano di seguito le relazioni della Società di Revisione relative al bilancio consolidato e al bilancio di esercizio di IGD per il periodo chiuso al 31 dicembre 2013.

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 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 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 Iserita 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 Feliscent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0402480781 - **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'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Roberto Sollevanti
(Revisore legale)

Relazione della Società di Revisione relativa al bilancio d'esercizio 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 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 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 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 Wuhler 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. 0115556771 - **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. 043227789 - **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

Roberto Sollevanti
(Revisore legale)

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.

* * *

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 <i>fair value</i> - incrementi / (decrementi)	(34.502)	(29.383)	(5.119)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di <i>fair value</i>	(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)
ATTIVITÀ NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	92	98	(6)
Avviamento	11.427	11.427	0
	11.519	11.525	(6)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.723.693	1.754.550	(30.857)
Fabbricato	9.105	9.349	(244)
Impianti e Macchinari	1.200	1.271	(71)
Attrezzatura e altri beni	1.785	2.179	(394)
Migliorie su beni di terzi	1.503	1.317	186
Immobilizzazioni in corso	100.249	76.376	23.873
	1.837.535	1.845.042	(7.507)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate	27.774	29.280	(1.506)
Crediti vari e altre attività non correnti	1.992	3.828	(1.836)
Partecipazioni	309	304	5
Attività finanziarie non correnti	850	25	825
Attività per strumenti derivati	382	150	232
	31.307	33.587	(2.280)
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)	1.880.361	1.890.154	(9.793)
ATTIVITÀ CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	73.009	78.039	(5.030)
Crediti commerciali e altri crediti	14.643	14.441	202
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	887	531	356
Altre attività correnti	3.669	3.144	525
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	353	734	(381)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	20	41	(21)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	8.446	7.545	901
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)	101.027	104.475	(3.448)
TOTALE ATTIVITÀ (A + B)	1.981.388	1.994.629	(13.241)

PATRIMONIO NETTO:			
Capitale Sociale	325.052	311.569	13.483
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730	147.730	0
Altre Riserve	246.916	240.938	5.978
Utili del gruppo	33.152	41.653	(8.501)
Totale patrimonio netto di gruppo	752.850	741.890	10.960
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	10.842	11.676	(834)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	763.692	753.566	10.126
PASSIVITÀ NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	33.684	54.125	(20.441)
Passività finanziarie non correnti	802.406	559.359	243.047
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000	0
Fondo TFR	1.403	1.191	212
Passività per imposte differite	44.832	45.422	(590)
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.809	1.667	142
Debiti vari e altre passività non correnti	7.563	7.398	165
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	12.912	12.842	70
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (D)	919.609	697.004	222.605
PASSIVITÀ CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	263.294	501.834	(238.540)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	13.856	21.783	(7.927)
Debiti commerciali e altri debiti	12.083	8.287	3.796
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	2.475	4.359	(1.884)
Passività per imposte correnti	1.301	836	465
Altre passività correnti	5.064	6.946	(1.882)
Altre passività correnti vs parti correlate	14	14	0
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 <i>fair value</i> - 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

15.2 Informazioni finanziarie proforma

15.2.1 Premessa

Il presente Paragrafo presenta il conto economico consolidato, il rendiconto finanziario consolidato e la situazione patrimoniale finanziaria consolidata proforma al 31 dicembre 2013 e al 30 giugno 2014, del Gruppo IGD, corredati dalle relative note esplicative (di seguito congiuntamente anche i “**Prospetti Consolidati Proforma**”). I Prospetti Consolidati Proforma sono stati redatti ai fini dell’inclusione degli stessi nel Documento di Registrazione da redigersi ai sensi dell’art. 94, comma 4, del TUF, e degli artt. 4 e 5, comma 4-*bis*, del Regolamento Emittenti, in conformità alle previsioni del Regolamento (CE) 809/2004, nell’ambito dell’offerta in opzione agli azionisti e ammissione a quotazione sul Mercato Telematico Azionario, gestito e organizzato da Borsa Italiana S.p.A., di azioni ordinarie IGD SIIQ S.p.A..

I Prospetti Consolidati Proforma sono stati redatti in relazione alle operazioni, poste in essere da IGD di Aumento di Capitale sociale e di Acquisizione Immobiliare, condizionata alla deliberazione e all’integrale sottoscrizione dell’Aumento di Capitale, composta da una Galleria commerciale e da tre ipermercati di proprietà di Coop Adriatica e da due supermercati di proprietà di Unicoop Tirreno, per un controvalore complessivo di Euro 94,765 milioni (di cui Euro 92,665 milioni relativo al prezzo di acquisto degli immobili oltre imposte di trasferimento e oneri accessori stimati in Euro 2,1 milioni), con contestuale locazione degli stessi immobili.

In particolare l’Emittente considera l’Acquisizione Immobiliare un impegno finanziario significativo ai sensi di quanto previsto dall’articolo 4 bis del Regolamento 809/2004/CE, che determina una variazione significativa della situazione dell’Emittente e ha pertanto incluso nel Documento di Registrazione dati economici, finanziari e patrimoniali consolidati pro-forma al fine di rappresentare gli effetti dell’Acquisizione Immobiliare sulla propria situazione economica, finanziaria e patrimoniale. L’Emittente ha altresì ritenuto che l’Acquisizione Immobiliare e l’Aumento di Capitale fossero due operazioni tra loro collegate (l’Acquisizione Immobiliare è sospensivamente condizionata all’integrale sottoscrizione dell’Aumento di Capitale e una parte significativa dello stesso è utilizzata per il finanziamento dell’Acquisizione Immobiliare), conseguentemente i dati proforma inclusi nel Documento di Registrazione sono stati redatti dando evidenza anche degli effetti dell’Aumento di Capitale.

I Prospetti Consolidati Proforma sono stati predisposti al fine di simulare gli effetti dell’Acquisizione Immobiliare e dell’Aumento di Capitale (destinato anche a finanziare integralmente la detta Acquisizione) sull’andamento economico e sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD come se esse fossero avvenute virtualmente il 31 dicembre 2013 e il 30 giugno 2014 (sulla situazione patrimoniale) e, per quanto attiene ai soli effetti economici e finanziari (conto economico e rendiconto finanziario) il 1° gennaio 2013 e il 1° gennaio 2014. Occorre tuttavia segnalare che qualora le operazioni fossero realmente avvenute alla date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati qui rappresentati.

In ultimo, si segnala che i Prospetti consolidati proforma, di seguito rappresentati, non intendono in alcun modo rappresentare una previsione dei futuri risultati del Gruppo IGD e non devono, pertanto, essere utilizzati in tal senso.

I Prospetti Consolidati Proforma devono essere letti congiuntamente al bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2013 e al bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2014, assoggettati rispettivamente a revisione contabile e a revisione contabile limitata da parte di PricewaterhouseCoopers S.p.A. che ha emesso le proprie relazioni senza rilievi rispettivamente in data 20 marzo 2014 e 8 agosto 2014.

15.2.2 Ipotesi di base, principi contabili e assunzioni sottostanti la redazione dei Prospetti consolidati proforma

Conformemente alla metodologia di costruzione dei dati proforma, disciplinata dalla Comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, i Prospetti Consolidati Proforma sono stati redatti rettificando i dati storici al 31 dicembre 2013 e al 30 giugno 2014 del Gruppo IGD, desunti dai bilanci consolidati, predisposti in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea alla medesima data, al fine di simulare i principali effetti patrimoniali, finanziari ed economici che potranno derivare dall'Aumento di Capitale e dall'Acquisizione Immobiliare.

Si segnala, tuttavia, che le informazioni contenute nei Prospetti Consolidati Proforma rappresentano, come precedentemente indicato, una simulazione dei possibili effetti che sarebbero potuti derivare dall'Aumento di Capitale e dall'Acquisizione Immobiliare, fornita ai soli fini illustrativi. In particolare, poiché i dati proforma sono costruiti per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni successive, nonostante il rispetto delle regole comunemente accettate e l'utilizzo di assunzioni ragionevoli, vi sono dei limiti connessi alla natura stessa dei dati proforma. Inoltre, in considerazione delle diverse finalità dei dati proforma rispetto a quelle dei bilanci storici e delle diverse modalità di calcolo degli effetti, la situazione patrimoniale consolidata proforma va letta ed interpretata separatamente dal conto economico e dal rendiconto finanziario consolidato proforma, senza ricercare collegamenti contabili tra gli stessi.

I principi contabili adottati per la predisposizione dei Prospetti Consolidati Proforma, laddove non specificatamente segnalato, sono gli stessi utilizzati per la redazione del bilancio consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 e del bilancio consolidato semestrale abbreviato chiuso al 30 giugno 2014 del Gruppo IGD, cui si rimanda.

Si segnala inoltre che, poiché il Prezzo di Offerta, il numero massimo di Azioni da emettere e il rapporto di assegnazione in opzione delle stesse saranno determinati dal Consiglio di Amministrazione di IGD in prossimità dell'avvio dell'Offerta, i Prospetti Consolidati Proforma non contengono i dati relativi all'utile per azione.

15.2.3 Descrizione dell'Acquisizione Immobiliare e dell'Aumento di Capitale

In data 7 luglio 2014 il Consiglio di Amministrazione di IGD ha deliberato l'Acquisizione Immobiliare e, in particolare, la sottoscrizione di:

- (i) un contratto preliminare con Coop Adriatica per l'acquisto dei seguenti cespiti immobiliari:
 - Galleria e Ipermercato del Centro Commerciale "Ascoli Piceno – Città delle Stelle", per un corrispettivo, rispettivamente, pari a Euro 24.360.000 ed Euro 15.920.000;
 - Ipermercato "Cesena – Lungosavio", per un corrispettivo pari a Euro 19.000.000;
 - Ipermercato "Schio", per un corrispettivo pari a Euro 17.360.000.

Il corrispettivo complessivo del contratto preliminare con Coop Adriatica è pari a Euro 76.640.000.

Il contratto preliminare con Coop Adriatica prevede l'impegno di IGD, subordinato alla stipula del contratto definitivo di compravendita con Coop Adriatica, a concedere in locazione a Coop Adriatica, per la durata di diciotto anni, gli Ipermercati oggetto di compravendita e, segnatamente, "Schio", "Cesena – Lungosavio" e "Ascoli Piceno – Città delle Stelle", per canoni complessivi pari Euro 3.502.950 annui.

Con riferimento alla Galleria del Centro Commerciale "Ascoli Piceno – Città delle Stelle" – di cui IGD ha già la disponibilità in virtù di un contratto di usufrutto con Coop Adriatica – ai sensi dell'art. 1014 del codice civile, tale contratto di usufrutto si estinguerà al

perfezionamento della compravendita, con conseguente riduzione dei relativi costi. In particolare, i costi relativi all'usufrutto sono pari a Euro 1.819.300, oltre a Euro 37.515 di costi per imposta di registro per l'esercizio 2013 e a Euro 1.869.300, oltre a Euro 37.515 di costi per imposta di registro per l'esercizio 2014;

(ii) un contratto preliminare con Unicoop Tirreno per l'acquisto dei seguenti cespiti immobiliari:

- Supermercato "Civita Castellana", per un corrispettivo pari a Euro 4.000.000;
- Supermercato "Cecina", per un corrispettivo pari a Euro 12.025.000.

Il corrispettivo complessivo del contratto preliminare con Unicoop Tirreno è pari a Euro 16.025.000.

Il contratto preliminare con Unicoop Tirreno prevede l'impegno di IGD, subordinato alla stipula del contratto definitivo di compravendita con Unicoop Tirreno, a concedere in locazione a Unicoop Tirreno, per la durata di diciotto anni, i Supermercati oggetto di compravendita e, segnatamente, "Civita Castellana" e "Cecina", per canoni complessivi pari Euro 1.090.000 annui.

Altri costi di diretta imputazione correlati agli immobili oggetto di acquisizione sono imputabili all'IMU e sono stimati complessivamente in Euro 292 migliaia su base annua. Si segnala che IGD è già titolare del ramo d'azienda relativo alla galleria del centro commerciale "Ascoli Piceno – Città delle Stelle" e ha eseguito interventi di manutenzione straordinaria su impianti; pertanto, tali attività sono oggetto di riclassifica all'interno della voce Investimenti immobiliari nella predisposizione dei Prospetti consolidati proforma.

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha altresì stabilito che l'Acquisizione Immobiliare fosse condizionata alla deliberazione e all'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale.

Parte delle risorse rivenienti dall'Aumento di Capitale sarà destinata all'integrale finanziamento dell'Acquisizione Immobiliare.

In data 7 agosto 2014 l'Assemblea Straordinaria di IGD ha approvato un aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi entro e non oltre il 31 marzo 2015, in via scindibile, per un importo complessivo massimo di Euro 200.000.000, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare, da offrirsi in opzione agli azionisti della Società, ai sensi dell'art. 2441, primo comma, del codice civile, in proporzione al numero di azioni dagli stessi detenute.

15.2.4 Prospetti consolidati proforma al 31 dicembre 2013 e note di commento

Di seguito si riportano il conto economico consolidato proforma, il rendiconto finanziario consolidato proforma e la situazione patrimoniale finanziaria consolidata proforma alle date del 31 dicembre 2013.

Conto economico consolidato	31/12/2013	Rettifiche proforma	Rettifiche proforma	31/12/2013
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>	dati storici	Aumento di Capitale	Acquisizione Immobiliare	<i>proforma</i>
Ricavi:	115.529	0	4.593	120.122
- ricavi vs. terzi	78.400			78.400
- ricavi vs. parti correlate	37.129		4.593	41.722
Altri proventi:	5.303	0	0	5.303
- altri proventi verso terzi	3.816			3.816
- altri proventi da correlate	1.487			1.487
Ricavi da vendita immobili	6.163			6.163
Totale ricavi e proventi operativi	126.995	0	4.593	131.588
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	754			754
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	127.749	0	4.593	132.342
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	5.743			5.743
Costi per servizi	19.611	0	(1.819)	17.792
- costi per servizi verso terzi	16.262		0	16.262
- costi per servizi vs. parti correlate	3.349		(1.819)	1.530
Costi del personale	8.432			8.432
Altri costi operativi	9.199		255	9.454
Totale costi operativi	42.985	0	(1.565)	41.420
(Ammortamenti e accantonamenti)	(3.531)		64	(3.467)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	1.015			1.015
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(34.502)			(34.502)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(37.018)	0	64	(36.954)
RISULTATO OPERATIVO	47.746	0	6.222	53.968
Risultato Gestione partecipazioni	(498)	0	0	(498)
Risultato Gestione partecipazioni	(498)			(498)

Proventi finanziari:	338	0	0	338
- verso terzi	337			337
- verso parti correlate	1			1
Oneri finanziari:	46.666	(2.748)	(105)	43.813
- verso terzi	45.232	(2.748)	(105)	42.379
- verso parti correlate	1.434			1.434
Saldo della gestione finanziaria	(46.328)	2.748	105	(43.475)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	920	2.748	6.326	9.994
Imposte sul reddito del periodo	(3.244)			(3.244)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	4.164	2.748	6.326	13.238
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	834			834
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	4.998	2.748	6.326	14.073

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/12/2013	Rettifiche proforma	Rettifiche proforma	31/12/2013
<i>(In migliaia di Euro)</i>	dati storici	Aumento di Capitale	Acquisizione immobiliare	<i>proforma</i>
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:				
Risultato prima delle Imposte	920	2.748	6.326	9.994
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:				
Poste non monetarie	9.582			9.582
Ammortamenti e accantonamenti	3.531		(64)	3.467
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	(1.015)			(1.015)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	34.502			34.502
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	47.520	2.748	6.262	56.530
Imposte sul reddito correnti	(1.588)			(1.588)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	45.932	2.748	6.262	54.942
Variazione delle rimanenze	(322)			(322)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(1.642)		0	(1.642)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	(2.240)		(1.869)	(4.109)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	2.285		1.907	4.192
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	70			70
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	44.083	2.748	6.300	53.131
(Investimenti) in immobilizzazioni	(25.866)		0	(25.866)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	57			57
Disinvestimenti in Partecipazioni	55			55
(Investimenti) in Partecipazioni	(60)			(60)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(25.814)	0	0	(25.814)
Variazione di attività finanziarie non correnti	(826)			(826)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	21			21
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	381			381
Dividend reinvestment option	13.070			13.070
Distribuzione di dividendi	(22.333)			(22.333)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(127.206)	(2.748)	(6.300)	(136.254)

Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(7.927)			(7.927)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	127.477			127.477
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(17.343)	(2.748)	(6.300)	(26.391)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(25)			(25)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	901	0	0	901
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	7.545	0		7.545
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	8.446	0	0	8.446

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	31/12/2013	Rettifiche <i>proforma</i>	Rettifiche <i>proforma</i>	31/12/2013
(Importi in migliaia di Euro)	dati storici	Aumento di Capitale	Acquisizione immobiliare	<i>proforma</i>
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	92			92
Avviamento	11.427		(65)	11.362
	11.519	0	(65)	11.454
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	1.723.693		95.288	1.818.981
Fabbricato	9.105			9.105
Impianti e Macchinari	1.200		(455)	745
Attrezzatura e altri beni	1.785			1.785
Migliorie su beni di terzi	1.503			1.503
Immobilizzazioni in corso	100.249			100.249
	1.837.535	0	94.833	1.932.368
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate	27.774	38		27.812
Crediti vari e altre attività non correnti	1.992		(1.907)	85
Partecipazioni	309			309
Attività finanziarie non correnti	850			850
Attività per strumenti derivati	382			382
	31.307	38	(1.907)	29.438
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.880.361	38	92.861	1.973.260
ATTIVITA' CORRENTI:				
Rimanenze per lavori in corso e acconti	73.009			73.009
Crediti commerciali e altri crediti	14.643			14.643
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	887			887
Altre attività correnti	3.669			3.669

Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	353			353
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	20			20
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	8.446			8.446
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	101.027	0	0	101.027
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.981.388	38	92.861	2.074.287
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale Sociale	325.052	200.000		525.052
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730			147.730
Altre Riserve	246.916	(4.262)		242.654
Utili del gruppo	33.152			33.152
Totale patrimonio netto di gruppo	752.850	195.738	0	948.588
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	10.842			10.842
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	763.692	195.738	0	959.430
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti derivati	33.684			33.684
Passività finanziarie non correnti	802.406			802.406
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000			15.000
Fondo TFR	1.403			1.403
Passività per imposte differite	44.832			44.832
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.809			1.809
Debiti vari e altre passività non correnti	7.563			7.563
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	12.912			12.912
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	919.609	0	0	919.609
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	263.294	(100.932)	(38)	162.325
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	13.856			13.856
Debiti commerciali e altri debiti	12.083	(250)	250	12.083
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti		(92.665)	90.796	606

correlate	2.475			
Passività per imposte correnti	1.301			1.301
Altre passività correnti	5.064	(1.853)	1.853	5.064
Altre passività correnti vs parti correlate	14			14
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	298.087	(195.700)	92.861	195.248
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.217.696	(195.700)	92.861	1.114.857
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.981.388	38	92.861	2.074.287

Note di commento

Di seguito sono riportati i commenti relativi alle modalità di predisposizione dei Prospetti consolidati proforma e alle rettifiche proforma al 31 dicembre 2013.

Conto economico consolidato proforma al 31 dicembre 2013

Il prospetto contiene il conto economico consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.

La colonna "Rettifiche proforma Aumento di Capitale" contiene l'effetto sugli oneri finanziari per un importo pari a Euro 2.748 migliaia corrispondenti a minori oneri finanziari conseguenti alla diminuzione delle passività finanziarie a breve termine (per un importo pari a Euro 100,9 milioni) che si è ipotizzato si verifichi a seguito dell'Aumento di Capitale e limitatamente alla parte di questo che non verrà utilizzata per finanziare l'Acquisizione Immobiliare.

La colonna "Rettifiche proforma Acquisizione Immobiliare" contiene l'effetto prodotto dall'Acquisizione Immobiliare qualora fosse avvenuta in data 1° gennaio 2013 sulla voce (i) "Ricavi verso parti correlate" per un importo pari a Euro 4.593 migliaia, corrispondenti ai canoni di locazione che IGD fatturerà a Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, come descritto nel precedente paragrafo "L'Acquisizione Immobiliare", (ii) "Costi per servizi verso parti correlate" per un importo pari a Euro 1.819 migliaia, corrispondente alla quota di usufrutto, ipotizzandone l'estinzione, di competenza 2013, con riferimento alla galleria del centro commerciale "Ascoli Piceno", (iii) "Altri costi operativi" per un importo pari a Euro 255 migliaia, relativi ai maggiori costi per IMU in relazione all'Acquisizione Immobiliare per Euro 292 migliaia e ai minori costi per imposta di registro correlata all'usufrutto per Euro 37 migliaia, (iv) "Ammortamenti e accantonamenti" per un importo pari a Euro 64 migliaia, relativi allo storno di ammortamenti imputabili a Impianti attinenti alla galleria del centro commerciale "Ascoli Piceno", riclassificati alla voce di stato patrimoniale Investimenti Immobiliari e non più ammortizzati, (v) "Oneri finanziari" per un importo pari a Euro 105 migliaia, corrispondenti a minori oneri finanziari conseguenti all'impatto positivo sull'indebitamento bancario a breve termine derivante dal flusso positivo di cassa generato dalla gestione locativa degli immobili oggetto dell'Acquisizione Immobiliare.

Le rettifiche proforma sul conto economico consolidato proforma descritte alle colonne "Rettifiche proforma Aumento di Capitale" e "Rettifiche proforma Acquisizione Immobiliare" hanno tutte un effetto permanente sulla situazione economica dell'Emittente.

Rendiconto finanziario consolidato proforma al 31 dicembre 2013

Il prospetto contiene il rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.

Le assunzioni alla base della costruzione del rendiconto finanziario sono: (i) l'incasso in 4 rate trimestrali anticipate dei corrispettivi derivanti dalle locazioni, (ii) l'effetto positivo sul flusso di cassa generato dalla gestione operativa conseguente ai minori oneri finanziari derivanti dai flussi positivi generati dagli immobili oggetto di Acquisizione, (iii) l'effetto positivo sul flusso di cassa generato dalla gestione operativa conseguente ai minori oneri finanziari derivanti dalla riduzione di passività finanziarie tramite l'utilizzo dell'eccedenza di risorse disponibili dall'Aumento di Capitale per tutto l'esercizio 2013. La colonna "Rettifiche proforma Aumento di Capitale" contiene l'effetto sul risultato ante imposte per un importo pari a Euro 2.748 migliaia, corrispondenti a minori oneri finanziari conseguenti alla diminuzione di passività finanziarie a breve termine. Nello specifico, il minor assorbimento di cassa di Euro 2.748 migliaia deriva dall'assunzione di utilizzare la liquidità riveniente dall'Aumento di Capitale, in eccesso rispetto a quella impiegata per finanziare l'Acquisizione Immobiliare, ai fini della riduzione dell'indebitamento bancario a breve termine, per un importo pari a Euro 100,9 milioni (Cfr. la colonna "Rettifiche proforma Aumento di Capitale" della situazione patrimoniale-finanziaria proforma al 31 dicembre 2013).

La colonna "Rettifiche proforma Acquisizione Immobiliare" contiene l'effetto prodotto dall'Acquisizione Immobiliare, come se fosse avvenuta in data 1° gennaio 2013, sulla voce (i) "Risultato prima delle imposte" per Euro 6,326 milioni, conseguente all'incremento del Risultato ante imposte come evidenziato nel Prospetto di conto economico consolidato proforma, (ii) "Ammortamenti e accantonamenti" per un importo pari a Euro 0,064 milioni, conseguente allo storno degli ammortamenti, (iii) "Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso parti correlate" per la diminuzione dei debiti verso Coop Adriatica in relazione all'estinzione dell'usufrutto della galleria del centro commerciale "Ascoli Piceno" per un importo pari a Euro 1,869 milioni, (iv) "Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti" per l'estinzione della quota di usufrutto e dei costi accessori relativi all'imposta di registro di competenza dell'esercizio successivo dalla voce "Crediti vari e altre attività non correnti" dello stato patrimoniale per un importo pari a Euro 1,907 milioni, (v) "Variazione indebitamento finanziario corrente" in relazione ai flussi positivi prodotti dall'Acquisizione Immobiliare nel periodo per un importo pari a Euro 6,3 milioni.

Le rettifiche proforma sul rendiconto finanziario consolidato proforma descritte alle colonne "Rettifiche proforma Aumento di Capitale" e "Rettifiche proforma Acquisizione Immobiliare" hanno tutte un effetto permanente sui flussi di cassa dell'Emittente.

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata proforma al 31 dicembre 2013

Il prospetto contiene la situazione patrimoniale-finanziaria consolidata per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013. La colonna "Rettifiche proforma Aumento di Capitale" contiene l'effetto, come se fosse avvenuto in data 31 dicembre 2013, prodotto dall'Aumento di Capitale sulla voce (i) "Capitale sociale" per un importo pari a Euro 200 milioni, (ii) "Altre riserve" che diminuiscono per un importo pari a Euro 4,262 milioni, a seguito dei costi accessori sull'operazione di Aumento di Capitale stimati in Euro 4,300 milioni, al netto dei relativi benefici fiscali rappresentati dalla fiscalità differita attiva che si origina per effetto del trattamento contabile delle spese accessorie all'aumento di capitale che, in accordo con i principi contabili internazionali sono state portate a diretta deduzione del patrimonio netto e che invece, da un punto di vista fiscale, sono deducibili in 5 esercizi generando la contabilizzazione della fiscalità anticipata, (iii) "Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate" per pagare gli immobili oggetto di Acquisizione per un importo pari a Euro 92,665 milioni, (iv) "Altre passività correnti" per pagare le imposte di trasferimento per un importo pari a Euro 1,853 milioni e sulla voce "Debiti commerciali e altri debiti" per pagare

gli oneri accessori all'Acquisizione per un importo pari a Euro 0,250 milioni, (v) "Passività finanziarie correnti" per un importo pari a Euro 100,932 milioni.

La colonna "Rettifiche proforma Acquisizione Immobiliare" contiene l'effetto prodotto dall'Acquisizione Immobiliare, come se fosse avvenuta in data 31 dicembre 2013, sulla voce (i) "Avviamento" che diminuisce di Euro 0,065 milioni, conseguentemente alla riclassifica del ramo d'azienda relativo alla galleria di "Ascoli Piceno" nella voce "Investimenti immobiliari", (ii) "Investimenti immobiliari" per Euro 95,288 milioni e relativo all'Acquisizione Immobiliare per un importo pari a Euro 92,665 milioni, alla riclassifica dell'avviamento per Euro 0,065 milioni, alla riclassifica di Impianti attinenti alla galleria del centro commerciale "Ascoli Piceno" per un importo pari a Euro 0,455 milioni, all'iscrizione delle imposte di trasferimento e agli oneri accessori all'Acquisizione per un importo pari a Euro 2,103 milioni, (iii) "Impianti e macchinari" per la citata riclassifica di impianti attinenti alla galleria del centro commerciale di "Ascoli Piceno", (iv) "Crediti vari e altre attività non correnti" che si riducono per un importo pari a Euro 1,907 milioni relativi all'estinzione della quota di usufrutto di competenza dell'esercizio successivo e dei relativi costi per imposta di registro, (v) "Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate" per complessivi Euro 90,796 milioni, dovuti all'iscrizione dei debiti relativi all'Acquisizione Immobiliare per un importo pari a Euro 92,665 milioni e alla diminuzione dei debiti verso Coop Adriatica in relazione all'estinzione dell'usufrutto della galleria del centro commerciale "Ascoli Piceno" per un importo pari a Euro 1,869 milioni, (vi) "Debiti commerciali e altri debiti" relativi agli oneri accessori all'Acquisizione per un importo pari a Euro 0,250 milioni, (vii) "Altre passività correnti" per l'iscrizione del debito per imposte di trasferimento per un importo pari a Euro 1,853 milioni, (viii) "Passività finanziarie correnti" per il rimborso dell'imposta di registro relativa all'usufrutto. Si precisa che l'indebitamento finanziario proforma al 31 dicembre 2013, rappresentato nella situazione patrimoniale-finanziaria consolidata proforma al 31 dicembre 2013, non riflette gli effetti positivi derivanti dall'incasso dei canoni di locazione connessi agli immobili oggetto dell'Acquisizione Immobiliare per Euro 6.300 migliaia (Cfr. colonna "Rettifiche proforma Acquisizione Immobiliare" del rendiconto finanziario consolidato proforma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013), in quanto la situazione patrimoniale-finanziaria consolidata proforma al 31 dicembre 2013 rappresenta gli effetti proforma come se l'operazione di Acquisizione Immobiliare fosse avvenuta il 31 dicembre 2013 e la conseguente efficacia dei contratti di locazione in capo agli immobili acquisiti decorresse da tale data. Per la stessa motivazione, non trova riscontro nella situazione patrimoniale-finanziaria proforma al 31 dicembre 2013 l'effetto del minor assorbimento di cassa di Euro 2.748 migliaia correlato ai minori oneri finanziari conseguenti alla diminuzione di passività finanziarie a breve termine conseguente alla liquidità disponibile derivante dall'Aumento di Capitale.

La tabella seguente riepiloga gli effetti delle rettifiche proforma sull'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2013.

Indebitamento finanziario netto	31/12/2013	Rettifiche proforma	Rettifiche proforma	31/12/2013
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	dati storici	Aumento di Capitale	Acquisizione immobiliare	<i>proforma</i>
Liquidità	(8.819)			(8.819)
Indebitamento finanziario corrente	277.150	(100.932)	(38)	176.180
Indebitamento finanziario corrente netto	268.331	(100.932)	(38)	167.361
Indebitamento finanziario non corrente netto	816.556			816.556
Indebitamento finanziario netto	1.084.887	(100.932)	(38)	983.917
Indebitamento finanziario netto ESMA/2013/319*	1.085.737	(100.932)	(38)	984.767

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

Altri aspetti

Con riferimento agli effetti relativi a: (i) il flusso di cassa positivo associato all'Aumento di Capitale, (ii) il flusso di cassa negativo associato al pagamento dell'Acquisizione Immobiliare e (iii) il flusso di cassa negativo associato al rimborso dell'indebitamento bancario estinguibile attraverso l'utilizzo della liquidità derivante dall'Aumento di Capitale in eccesso rispetto a quella impiegata per l'Acquisizione Immobiliare, si precisa che gli stessi non trovano rappresentazione nello schema di rendiconto finanziario proforma, in quanto si è assunto che le relative operazioni (Aumento di Capitale e Acquisizione Immobiliare) siano avvenute all'inizio dell'esercizio 2013, ovvero risultano già rappresentate nella voce "Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti" della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata di apertura.

Al riguardo, si evidenziano di seguito i flussi di cassa che le precitate operazioni hanno prodotto sul tale disponibilità iniziale:

- flusso finanziario negativo dell'attività di investimento per Euro 94.768 migliaia relativo al pagamento dell'Acquisizione Immobiliare;
- flusso finanziario positivo generato dalla attività di finanziamento riveniente dall'Aumento di Capitale per Euro 195.700 migliaia (al netto dei costi accessori associati allo stesso pari a Euro 4.300 migliaia);
- flusso finanziario negativo generato dall'attività di finanziamento per Euro 100.932 migliaia correlato al rimborso dell'indebitamento bancario estinguibile mediante la liquidità derivante dall'Aumento di Capitale in eccesso rispetto a quella impiegata per l'Acquisizione Immobiliare.

Alla luce di quanto sopra indicato, l'effetto netto delle precitate operazioni sulla disponibilità liquida iniziale risulta nullo.

15.2.5 Prospetti consolidati proforma al 30 giugno 2014 e note di commento

Di seguito si riportano il conto economico consolidato proforma, il rendiconto finanziario consolidato proforma e la situazione patrimoniale finanziaria consolidata proforma alla data del 30 giugno 2014.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	30/06/2014	Rettifiche proforma	Rettifiche proforma	30/06/2014
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>	dati storici	Aumento di Capitale	Acquisizione immobiliare	<i>proforma</i>
Ricavi:	57.734	0	2.278	60.012
- ricavi vs. terzi	38.534			38.534
- ricavi vs. parti correlate	19.200		2.278	21.478
Altri proventi:	2.817	0	0	2.817
- altri proventi verso terzi	2.059			2.059
- altri proventi da correlate	758			758
Ricavi da vendita immobili	1.278			1.278
Totale ricavi e proventi operativi	61.829	0	2.278	64.107
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	(572)			(572)
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	61.257	0	2.278	63.535
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	521			521
Costi per servizi	11.411	0	(927)	10.484
- costi per servizi verso terzi	9.722		0	9.722
- costi per servizi vs. parti correlate	1.689		(927)	762
Costi del personale	4.335			4.335
Altri costi operativi	4.611		126	4.737
Totale costi operativi	20.878	0	(801)	20.077
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.528)		40	(1.488)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(1.673)			(1.673)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(12.082)			(12.082)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(15.283)	0	40	(15.243)
RISULTATO OPERATIVO	25.096	0	3.118	28.214
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	120	0	0	120
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	120			120

Proventi finanziari:	60	0	0	60
- verso terzi	57			57
- verso parti correlate	3			3
Oneri finanziari:	22.828	(871)	(17)	21.940
- verso terzi	22.362	(871)	(17)	21.474
- verso parti correlate	466			466
Saldo della gestione finanziaria	(22.768)	871	17	(21.880)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	2.448	871	3.136	6.455
Imposte sul reddito del periodo	(1.672)			(1.672)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	4.120	871	3.136	8.127
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	334			334
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	4.454	871	3.136	8.460

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	30/06/2014	Rettifiche proforma	Rettifiche proforma	30/06/2014
<i>(In migliaia di Euro)</i>	dati storici	Aumento di Capitale	Acquisizione immobiliare	<i>proforma</i>
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:				
Risultato prima delle Imposte	2.448	871	3.136	6.455
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:				
Poste non monetarie	(1.230)			(1.230)
Ammortamenti e accantonamenti	1.528		(40)	1.488
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	1.673			1.673
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	12.082			12.082
Plusvalenze/Minusvalenza da cessione	(120)			(120)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	16.381	871	3.096	20.348
Imposte sul reddito correnti	(651)			(651)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	15.730	871	3.096	19.697
Variazione delle rimanenze	583			583
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	5.968		0	5.968
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	(1.171)		(942)	(2.113)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	973		961	1.934
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	(671)			(671)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	21.412	871	3.114	25.397
(Investimenti) in immobilizzazioni	(21.380)		0	(21.380)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	46.859			46.859
(Investimenti) in Partecipazioni	(62)			(62)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	25.417	0	0	25.417
Variazione di attività finanziarie non correnti	(166)			(166)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	20			20
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	0			0
Dividend reinvestment option	13.693	0		13.693
Vendita azioni proprie	12.050			12.050
Distribuzione di dividendi	(22.620)			(22.620)

Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(153.533)	67.827	(3.114)	(88.821)
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(13.447)			(13.447)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	121.326			121.326
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(42.677)	67.827	(3.114)	22.035
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	34			34
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	4.186	68.698	0	72.884
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	8.446	0		8.446
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	12.632	68.698	0	81.330

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	30/06/2014	Rettifiche proforma	Rettifiche proforma	30/06/2014
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	dati storici	Aumento di Capitale	Acquisizione immobiliare	<i>proforma</i>
ATTIVITÀ NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	82			82
Avviamento	12.727		(65)	12.662
	12.809	0	(65)	12.744
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	1.690.644		95.248	1.785.892
Fabbricato	8.984			8.984
Impianti e Macchinari	1.025		(415)	610
Attrezzatura e altri beni	2.140			2.140
Migliorie su beni di terzi	1.488			1.488
Immobilizzazioni in corso	96.448			96.448
	1.800.729	0	94.833	1.895.562
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate	33.320	38		33.358
Crediti vari e altre attività non correnti	1.041		(961)	80
Partecipazioni	371			371
Attività finanziarie non correnti	1.016			1.016
Attività per strumenti derivati	74			74
	35.822	38	(961)	34.898
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.849.360	38	93.807	1.943.205
ATTIVITA' CORRENTI:				
Rimanenze per lavori in corso e acconti	68.588			68.588
Crediti commerciali e altri crediti	15.082			15.082
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	2.080			2.080
Altre attività correnti	4.407			4.407

Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	353			353
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	-			0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	12.632	67.827		80.459
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	103.142	67.827	0	170.969
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.952.502	67.864	93.807	2.114.173
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale Sociale	350.082	200.000		550.082
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730			147.730
Altre Riserve	238.415	(4.262)		234.153
Utili del gruppo	18.073			18.073
Totale patrimonio netto di gruppo	754.300	195.738	0	950.038
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	10.508			10.508
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	764.808	195.738	0	960.546
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti derivati	41.877			41.877
Passività finanziarie non correnti	924.605			924.605
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000			15.000
Fondo TFR	1.520			1.520
Passività per imposte differite	45.639			45.639
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.503			1.503
Debiti vari e altre passività non correnti	7.844			7.844
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	12.241			12.241
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	1.050.229	0	0	1.050.229
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	108.218	(33.105)	(19)	75.094
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	409			409
Debiti commerciali e altri debiti	17.080	(250)	250	17.080
Debiti commerciali e altri debiti vs.		(92.665)	91.723	1.555

parti correlate	2.497			
Passività per imposte correnti	3.665			3.665
Altre passività correnti	5.582	(1.853)	1.853	5.582
Altre passività correnti vs parti correlate	14			14
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	137.465	(127.873)	93.807	103.399
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.187.694	(127.873)	93.807	1.153.628
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.952.502	67.864	93.807	2.114.173

Note di commento

Di seguito sono riportati i commenti relativi alle modalità di predisposizione dei Prospetti consolidati proforma e alle rettifiche proforma al 30 giugno 2014.

Conto economico consolidato proforma al 30 giugno 2014

Il prospetto contiene il conto economico consolidato per il periodo chiuso al 30 giugno 2014. La colonna "Rettifiche proforma Aumento di Capitale" contiene l'effetto sugli oneri finanziari per un importo pari a Euro 871 migliaia, dei minori interessi passivi conseguenti alla diminuzione di passività finanziarie a breve termine generata da quella parte di Aumento di Capitale che si ipotizza non essere utilizzata per l'Acquisizione Immobiliare. Si segnala che la riduzione di passività finanziarie a breve termine di 100,6 milioni di Euro è stata considerata impattare positivamente, generando minori oneri finanziari, a partire dall'1 gennaio 2014 (data in cui si è ipotizzato sia avvenuta l'operazione di aumento di capitale stessa) fino alla data del 7 maggio 2014 in quanto, da tale data in avanti, le passività finanziarie correnti estinguibili sono pari a Euro 33,105 milioni in seguito all'emissione da parte di IGD di un prestito obbligazionario del valore nominale di Euro 150 milioni, la cui liquidità è stata utilizzata per ridurre l'indebitamento bancario a breve termine. La colonna "Rettifiche proforma Acquisizione Immobiliare" contiene l'effetto prodotto dall'Acquisizione Immobiliare qualora fosse avvenuta in data 1° gennaio 2014 sulla voce (i) "Ricavi verso parti correlate" per un importo pari a Euro 2.278 migliaia, corrispondenti ai canoni di locazione che si ipotizza verranno fatturati da IGD come descritto nel precedente paragrafo "L'Acquisizione Immobiliare", (ii) "Costi per servizi verso parti correlate" per un importo pari a Euro 927 migliaia, corrispondente alla quota di usufrutto di competenza del primo semestre 2014, con riferimento alla galleria del centro commerciale "Ascoli Piceno" ipotizzandone l'estinzione proprio a seguito dell'Acquisizione Immobiliare, (iii) "Altri costi operativi" per un importo pari a Euro 126 migliaia, relativi ai maggiori costi per IMU in relazione all'Acquisizione Immobiliare per Euro 145 migliaia e ai minori costi per imposta di registro correlata all'usufrutto per Euro 19 migliaia, (iv) "Ammortamenti e accantonamenti" per un importo pari a Euro 40 migliaia, relativi allo storno di ammortamenti imputabili a Impianti attinenti alla galleria del centro commerciale "Ascoli Piceno", riclassificati alla voce di stato patrimoniale Investimenti Immobiliari e quindi non più ammortizzati, (v) "Oneri finanziari" per un importo pari a Euro 17 migliaia, corrispondenti a minori oneri finanziari conseguenti al flusso positivo di cassa derivante dalla gestione locativa degli immobili oggetto dell'Acquisizione Immobiliare.

Le rettifiche proforma sul conto economico consolidato proforma descritte alle colonne “Rettifiche proforma Aumento di Capitale” e “Rettifiche proforma Acquisizione Immobiliare” hanno tutte un effetto permanente sulla situazione economica dell’Emittente.

Rendiconto finanziario consolidato proforma al 30 giugno 2014

Il prospetto contiene il rendiconto finanziario consolidato per il periodo chiuso al 30 giugno 2014.

Le assunzioni alla base della costruzione del rendiconto finanziario sono: (i) l’incasso in 2 rate trimestrali anticipate dei corrispettivi derivanti dalle locazioni, (ii) l’effetto positivo sul flusso di cassa generato dalla gestione operativa conseguente ai minori oneri finanziari derivanti dai flussi positivi generati dagli immobili oggetto di Acquisizione, (iii) l’effetto positivo sul flusso di cassa generato dalla gestione operativa conseguente ai minori oneri finanziari derivanti dalla riduzione di passività finanziarie tramite l’utilizzo dell’eccedenza di risorse disponibili dall’Aumento di Capitale per il primo semestre 2014.

La colonna “Rettifiche proforma Aumento di Capitale” contiene l’effetto sul risultato ante imposte per un importo pari a Euro 871 migliaia, corrispondenti a minori oneri finanziari conseguenti alla diminuzione di passività finanziarie a breve termine. Tale diminuzione deriva dall’assunzione di utilizzare la liquidità riveniente dall’Aumento di Capitale, in eccesso rispetto a quella impiegata per finanziare l’Acquisizione Immobiliare, ai fini della riduzione dell’indebitamento bancario a breve termine. In particolare, la riduzione dell’indebitamento bancario è stata assunta pari a Euro 100,9 milioni per il periodo dal 1 gennaio al 7 maggio 2014 e a Euro 33,1 milioni per il periodo dal 7 maggio al 30 giugno 2014 (Cfr. la colonna “Rettifiche proforma Aumento di Capitale” della situazione patrimoniale-finanziaria proforma al 30 giugno 2014) a seguito dell’effetto del flusso di cassa positivo derivante dall’emissione di un prestito obbligazionario avvenuta il 7 maggio 2014. Sulla liquidità riveniente dall’Aumento di Capitale, non utilizzata nel semestre per (i) finanziare l’Acquisizione Immobiliare e (ii) ridurre l’indebitamento bancario a breve termine estinguibile, non sono stati calcolati interessi attivi.

La colonna “Rettifiche proforma Acquisizione Immobiliare” contiene l’effetto prodotto dall’Acquisizione Immobiliare, come se fosse avvenuta in data 1° gennaio 2014, sulla voce (i) “Risultato prima delle imposte” per Euro 3,136 milioni, conseguente all’incremento del Risultato ante imposte come evidenziato nel Prospetto di conto economico consolidato proforma, (ii) “Ammortamenti e accantonamenti” per un importo pari a Euro 0,040 milioni, conseguente allo storno degli ammortamenti, (iii) “Variazione netta delle attività e passività d’esercizio correnti verso parti correlate” per la diminuzione dei debiti verso Coop Adriatica in relazione all’estinzione dell’usufrutto della galleria del centro commerciale “Ascoli Piceno” per un importo pari a Euro 0,942 milioni, (iv) “Variazione netta delle attività e passività d’esercizio non correnti” per l’estinzione della quota di usufrutto e dei costi accessori relativi all’imposta di registro di competenza del secondo semestre 2014 dalla voce “Crediti vari e altre attività non correnti” dello stato patrimoniale per un importo pari a Euro 0,961 milioni, (v) “Variazione indebitamento finanziario corrente” in relazione ai flussi positivi prodotti dall’Acquisizione Immobiliare nel periodo per un importo pari a Euro 3,114 milioni.

Le rettifiche proforma sul rendiconto finanziario consolidato proforma descritte alle colonne “Rettifiche proforma Aumento di Capitale” e “Rettifiche proforma Acquisizione Immobiliare” hanno tutte un effetto permanente sulla situazione finanziaria dell’Emittente ad eccezione della rettifica alla voce “Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi” riportata nella colonna “Rettifiche proforma Aumento di Capitale” per Euro 67.827 migliaia. Tale rettifica rappresenta l’eccesso di disponibilità liquide rivenienti dall’Aumento di Capitale, non utilizzate per (i) finanziare l’Acquisizione Immobiliare e (ii) ridurre l’indebitamento bancario a breve termine estinguibile.

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata proforma al 30 giugno 2014

Il prospetto contiene la situazione patrimoniale-finanziaria consolidata per il periodo chiuso al 30 giugno 2014. La colonna “Rettifiche proforma Aumento di Capitale” contiene l’effetto, come se fosse avvenuto in data 30 giugno 2014, prodotto dall’Aumento di Capitale sulla voce (i) “Capitale sociale” per un importo pari a Euro 200 milioni, (ii) “Altre riserve” che diminuiscono per un importo pari a Euro 4,262 milioni, a seguito dei costi accessori sull’operazione di Aumento di Capitale stimati in Euro 4,300 milioni, al netto dei relativi benefici fiscali rappresentati dalla fiscalità differita attiva che si origina per effetto del trattamento contabile delle spese accessorie all’aumento di capitale che, in accordo con i principi contabili internazionali sono state portate a diretta deduzione del patrimonio netto, e che invece, da un punto di vista fiscale, sono deducibili in 5 esercizi generando la contabilizzazione della fiscalità anticipata, (iii) “Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate” per pagare gli immobili oggetto di Acquisizione per un importo pari a Euro 92,665 milioni, (iv) “Altre passività correnti” per pagare le imposte di trasferimento per un importo pari a Euro 1,853 milioni e sulla voce “Debiti commerciali e altri debiti” per pagare gli oneri accessori all’Acquisizione per un importo pari a Euro 0,250 milioni, (v) “Passività finanziarie correnti” sino a concorrenza delle sole passività estinguibili e che al 30 giugno 2014, risultano pari a Euro 33,105 milioni e sulla voce (vi) “Disponibilità liquide” per Euro 67,827 milioni per effetto dell’eccedenza tra i proventi netti e le passività a breve estinte.

La colonna “Rettifiche proforma Acquisizione Immobiliare” contiene l’effetto prodotto dall’Acquisizione Immobiliare, come se fosse avvenuta in data 30 giugno 2014, sulla voce (i) “Avviamento” che diminuisce di Euro 0,065 milioni, conseguentemente alla riclassifica del ramo d’azienda relativo alla galleria di “Ascoli Piceno” nella voce “Investimenti immobiliari”, (ii) “Investimenti immobiliari” per Euro 95,248 milioni e relativo all’Acquisizione Immobiliare per un importo pari a Euro 92,665 milioni, alla riclassifica dell’avviamento per Euro 0,065 milioni, alla riclassifica di Impianti attinenti alla galleria del centro commerciale “Ascoli Piceno” per un importo pari a Euro 0,415 milioni, all’iscrizione delle imposte di trasferimento e agli oneri accessori all’Acquisizione per un importo pari a Euro 2,103 milioni, (iii) “Impianti e macchinari” per la citata riclassifica di impianti attinenti alla galleria del centro commerciale di “Ascoli Piceno”, (iv) “Crediti vari e altre attività non correnti” che si riducono per un importo pari a Euro 0,961 milioni relativi all’estinzione della quota di usufrutto di competenza dell’esercizio successivo e dei relativi costi per imposta di registro, (v) “Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate” per complessivi Euro 91,723 milioni, dovuti all’iscrizione dei debiti relativi all’Acquisizione Immobiliare per un importo pari a Euro 92,665 milioni e alla diminuzione dei debiti verso Coop Adriatica in relazione all’estinzione dell’usufrutto della galleria del centro commerciale “Ascoli Piceno” per un importo pari a Euro 0,942 milioni, (vi) “Debiti commerciali e altri debiti” relativi agli oneri accessori all’Acquisizione per un importo pari a Euro 0,250 milioni, (vii) “Altre passività correnti” per l’iscrizione del debito per imposte di trasferimento per un importo pari a Euro 1,853 milioni, (viii) “Passività finanziarie correnti” per il rimborso dell’imposta di registro relativa all’usufrutto. Si precisa che l’indebitamento finanziario proforma al 30 giugno 2014 rappresentato nella situazione patrimoniale-finanziaria consolidata proforma al 30 giugno 2014, non riflette gli effetti positivi derivanti dall’incasso dei canoni di locazione connessi immobili oggetto dell’Acquisizione Immobiliare per Euro 3.114 migliaia (Cfr. colonna “Rettifiche proforma Acquisizione Immobiliare” del rendiconto finanziario consolidato proforma per il semestre chiuso al 30 giugno 2014) in quanto la situazione patrimoniale-finanziaria consolidata proforma al 30 giugno 2014 rappresenta gli effetti proforma come se l’operazione di Acquisizione Immobiliare fosse avvenuta il 30 giugno 2014 e la conseguente efficacia dei contratti di locazione in capo agli immobili acquisiti decorresse da tale data. Per la stessa motivazione, non trova riscontro nella situazione patrimoniale-finanziaria proforma al 30 giugno 2014 l’effetto del minor assorbimento di cassa di Euro 871 migliaia correlato ai minori oneri

finanziari conseguenti alla diminuzione di passività finanziarie a breve termine conseguente alla liquidità disponibile derivante dall’Aumento di Capitale.

La tabella seguente riepiloga gli effetti delle rettifiche proforma sull’indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2014.

Indebitamento finanziario netto	30/06/2014	Rettifiche proforma	Rettifiche proforma	30/06/2014
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	dati storici	Aumento di Capitale	Acquisizione immobiliare	<i>proforma</i>
Liquidità	(12.985)	(67.827)		(80.812)
Indebitamento finanziario corrente	108.627	(33.105)	(19)	75.503
Indebitamento finanziario corrente netto	95.642	(100.932)	(19)	(5.309)
Indebitamento finanziario non corrente netto	938.589			938.589
Indebitamento finanziario netto	1.034.231	(100.932)	(19)	933.280
Indebitamento finanziario netto ESMA/2013/319*	1.035.247	(100.932)	(19)	934.296

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

Altri aspetti

Con riferimento agli effetti relativi a: (i) il flusso di cassa positivo associato all’Aumento di Capitale, (ii) il flusso di cassa negativo associato al pagamento dell’Acquisizione Immobiliare e (iii) il flusso di cassa negativo associato al rimborso dell’indebitamento bancario estinguibile attraverso l’utilizzo della liquidità derivante dall’Aumento di Capitale in eccesso rispetto a quella impiegata per l’Acquisizione Immobiliare, si precisa che gli stessi non trovano rappresentazione nello schema di rendiconto finanziario proforma, in quanto si è assunto che le relative operazioni (Aumento di Capitale e Acquisizione Immobiliare) siano avvenute all’inizio del primo semestre 2014, ovvero risultano già rappresentate nella voce “Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti” della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata di apertura.

Al riguardo, si evidenziano di seguito i flussi di cassa che le precitate operazioni hanno prodotto sul tale disponibilità iniziale:

- flusso finanziario negativo dell’attività di investimento per Euro 94.768 migliaia relativo al pagamento dell’Acquisizione Immobiliare;
- flusso finanziario positivo generato dalla attività di finanziamento riveniente dall’Aumento di Capitale per Euro 195.700 migliaia (al netto dei costi accessori associati allo stesso pari a Euro 4.300 migliaia);
- flusso finanziario negativo generato dall’attività di finanziamento per Euro 100.932 migliaia correlato al rimborso dell’indebitamento bancario estinguibile mediante la liquidità derivante dall’Aumento di Capitale in eccesso rispetto a quella impiegata per l’Acquisizione Immobiliare

Alla luce di quanto sopra indicato, l’effetto netto delle precitate operazioni sulla disponibilità liquida iniziale risulta nullo.

15.2.6 Relazione della Società di Revisione sui prospetti consolidati proforma al 31 dicembre 2013

La Società di Revisione ha emesso in data 11 settembre 2014 una relazione sui prospetti consolidati proforma al 31 dicembre 2013. Copia di tale relazione è allegata al presente Documento di Registrazione.

15.2.7 Relazione della Società di Revisione sui prospetti consolidati proforma al 30 giugno 2014

La Società di Revisione ha emesso in data 11 settembre 2014 una relazione sui prospetti consolidati proforma al 30 giugno 2014. Copia di tale relazione è allegata al presente Documento di Registrazione.

15.3 Bilanci

Il presente Capitolo non include i bilanci di esercizio di IGD, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, in quanto tali bilanci non includono informazioni significative aggiuntive rispetto a quelle riportate nei bilanci consolidati.

15.4 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati

15.4.1 Revisione delle informazioni riguardanti gli esercizi passati

Il Bilancio 2013, predisposto in accordo con i principi contabili internazionali, è stato sottoposto a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione in data 20 marzo 2014. Tale relazione non contiene rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione.

15.4.2 Altre informazioni finanziarie contenute nel Documento di Registrazione controllate dai revisori legali dei conti

Il Bilancio Semestrale 2014, approvato dal Consiglio di Amministrazione del 7 agosto 2014, è stato assoggettato a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione, la quale ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 8 agosto 2014.

15.5 Data delle ultime informazioni finanziarie

I dati economico-finanziari più recenti presentati nel Documento di Registrazione e sottoposti a revisione contabile limitata si riferiscono al Bilancio consolidato abbreviato del Gruppo per il semestre chiuso al 30 giugno 2014.

15.6 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie

Le informazioni relative al patrimonio e alla situazione economico-finanziaria del Gruppo IGD sono ricavabili dal bilancio semestrale consolidato al 30 giugno 2014. L'Emittente si avvale del regime di inclusione mediante riferimento di tale documento ai sensi dell'art. 11 della Direttiva 2003/71/CE e dell'art. 28 del Regolamento 809/2004.

Il Bilancio Semestrale 2014 è stato precedentemente pubblicato e depositato presso la Consob ed è a disposizione del pubblico sul sito *internet* dell'Emittente, www.gruppoigd.it, nonché presso la sede di IGD.

Il Bilancio Semestrale 2014 è assoggettato a revisione contabile limitata; la Società di Revisione ha emesso la relativa relazione in data 8 agosto 2014.

Si riporta di seguito la relazione della Società di Revisione relativa al bilancio semestrale consolidato di IGD chiuso al 30 giugno 2014.

Relazione della Società di Revisione relativa al bilancio semestrale consolidato abbreviato per il periodo chiuso al 30 giugno 2014



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SULLA REVISIONE CONTABILE LIMITATA DEL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli azionisti della
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

- 1 Abbiamo effettuato la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della 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 esplicative della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito anche la "Società") e controllate (di seguito anche "Gruppo IGD") al 30 giugno 2014. La responsabilità della redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea, compete agli amministratori della Società. E' nostra la responsabilità della redazione della presente relazione in base alla revisione contabile limitata svolta.
- 2 Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla CONSOB con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata è consistita principalmente nella raccolta di informazioni sulle poste del bilancio consolidato semestrale abbreviato e sull'omogeneità dei criteri di valutazione, tramite colloqui con la direzione della Società, e nello svolgimento di analisi di bilancio sui dati contenuti nel predetto bilancio consolidato semestrale abbreviato. La revisione contabile limitata ha escluso procedure di revisione quali sondaggi di conformità e verifiche o procedure di validità delle attività e delle passività ed ha comportato un'estensione di lavoro significativamente inferiore a quella di una revisione contabile completa svolta secondo gli statuiti principi di revisione. Di conseguenza, diversamente da quanto effettuato sul bilancio consolidato di fine esercizio, non esprimiamo un giudizio professionale di revisione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Per quanto riguarda i dati relativi al bilancio consolidato dell'esercizio precedente ed al bilancio consolidato semestrale abbreviato dell'anno precedente presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alle nostre relazioni rispettivamente emesse in data 20 marzo 2014 e 8 agosto 2013.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 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 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



- 3 Sulla base di quanto svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IGD al 30 giugno 2014 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Bologna, 8 agosto 2014

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink that reads 'Roberto Sollevanti'.

Roberto Sollevanti
(Revisore legale)

Bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IGD per il periodo chiuso al 30 giugno 2014 assoggettato a revisione contabile limitata e relativi allegati:

- Conto economico consolidato: pag. 45.
- Situazione patrimoniale-finanziaria consolidato: pag. 47.
- Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato: pag. 48.
- Rendiconto finanziario consolidato: pag. 49.

Periodo chiuso al 30 giugno 2014

Nella seguente tabella sono rappresentati i conti economici consolidati relativi ai periodi chiusi al 30 giugno 2014 e 2013.

Conto economico consolidato	30/06/2014	30/06/2013	Variazioni
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>	(A)	(B)	(A-B)
Ricavi:	57.734	58.032	(298)
- ricavi vs. terzi	38.534	39.571	(1.037)
- ricavi vs. parti correlate	19.200	18.461	739
Altri proventi:	2.817	2.514	303
- altri proventi verso terzi	2.059	1.765	294
- altri proventi da correlate	758	749	9
Ricavi da vendita immobili	1.278	0	1.278
Totale ricavi e proventi operativi	61.829	60.546	1.283
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	(572)	3.501	(4.073)
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	61.257	64.047	(2.790)
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	521	3.501	(2.980)
Costi per servizi	11.411	9.459	1.952
- costi per servizi verso terzi	9.722	7.833	1.889
- costi per servizi vs. parti correlate	1.689	1.626	63
Costi del personale	4.335	4.237	98
Altri costi operativi	4.611	4.538	73
Totale costi operativi	20.878	21.735	(857)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.528)	(1.906)	378
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(1.673)	(316)	(1.357)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(12.082)	(16.015)	3.933
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(15.283)	(18.237)	2.954
RISULTATO OPERATIVO	25.096	24.075	1.021
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	120	(490)	610
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	120	(490)	610
Proventi finanziari:	60	262	(202)
- verso terzi	57	262	(205)
- verso parti correlate	3	0	3

Oneri finanziari:	22.828	23.112	(284)
- verso terzi	22.362	22.436	(74)
- verso parti correlate	466	676	(210)
Saldo della gestione finanziaria	(22.768)	(22.850)	82
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	2.448	735	1.713
Imposte sul reddito del periodo	(1.672)	(3.017)	1.345
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	4.120	3.752	368
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	334	304	30
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	4.454	4.056	398
- utile base per azione	0,013	0,013	
- utile diluito per azione	0,013	0,024	

Nella seguente tabella sono rappresentate le situazioni patrimoniali – finanziarie consolidate relative ai periodi chiusi al 30 giugno 2014 e al 31 dicembre 2013.

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	30/06/2014	31/12/2013	Variazioni
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	(A)	(B)	(A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	82	92	(10)
Avviamento	12.727	11.427	1.300
	12.809	11.519	1.290
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.690.644	1.723.693	(33.049)
Fabbricato	8.984	9.105	(121)
Impianti e Macchinari	1.025	1.200	(175)
Attrezzatura e altri beni	2.140	1.785	355
Migliorie su beni di terzi	1.488	1.503	(15)
Immobilizzazioni in corso	96.448	100.249	(3.801)
	1.800.729	1.837.535	(36.806)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate	33.320	27.774	5.546
Crediti vari e altre attività non correnti	1.041	1.992	(951)
Partecipazioni	371	309	62
Attività finanziarie non correnti	1.016	850	166
Attività per strumenti derivati	74	382	(308)
	35.822	31.307	4.515
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.849.360	1.880.361	(31.001)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	68.588	73.009	(4.421)

Crediti commerciali e altri crediti	15.082	14.643	439
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	2.080	887	1.193
Altre attività correnti	4.407	3.669	738
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	353	353	0
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	-	20	(20)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	12.632	8.446	4.186
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	103.142	101.027	2.115
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.952.502	1.981.388	(28.886)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale Sociale	350.082	325.052	25.030
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730	147.730	0
Altre Riserve	238.415	246.916	(8.501)
Utili del gruppo	18.073	33.152	(15.079)
Totale patrimonio netto di gruppo	754.300	752.850	1.450
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	10.508	10.842	(334)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	764.808	763.692	1.116
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	41.877	33.684	8.193
Passività finanziarie non correnti	924.605	802.406	122.199
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000	0
Fondo TFR	1.520	1.403	117
Passività per imposte differite	45.639	44.832	807
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.503	1.809	(306)
Debiti vari e altre passività non correnti	7.844	7.563	281
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	12.241	12.912	(671)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	1.050.229	919.609	130.620

PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	108.218	263.294	(155.076)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	409	13.856	(13.447)
Debiti commerciali e altri debiti	17.080	12.083	4.997
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	2.497	2.475	22
Passività per imposte correnti	3.665	1.301	2.364
Altre passività correnti	5.582	5.064	518
Altre passività correnti vs parti correlate	14	14	0
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	137.465	298.087	(160.622)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.187.694	1.217.696	(30.002)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.952.502	1.981.388	(28.886)

Nella seguente tabella è rappresentato il prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato relativo al semestre chiuso al 30 giugno 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	0	0		4.454	4.454	(334)	4.120
Valutazione derivati cash flow hedge			(6.272)	0	(6.272)	0	(6.272)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(240)	0	(240)		(240)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(6.512)	4.454	(2.058)	(334)	(2.392)
<u>Vendita azioni proprie</u>	10.976	0	1.098	0	12.074	0	12.074
Ripartizione dell'utile 2013							
dividendi distribuiti	0	0	0	(22.620)	(22.620)		(22.620)
aumento capitale sociale	14.054	0	0	0	14.054		14.054
destinazione a riserva legale	0	0	889	(889)	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	(3.976)	3.976	0	0	0
Saldo al 30/06/2014	350.082	147.730	238.415	18.073	754.300	10.508	764.808

Nella seguente tabella sono rappresentati i rendiconti finanziari consolidati relativi ai semestri chiusi al 30 giugno 2014 e 2013.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	30/06/2014	30/06/2013
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	2.448	735
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Poste non monetarie	(1.230)	4.431
Ammortamenti e accantonamenti	1.528	1.906
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	1.673	316
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	12.082	16.015
Plusvalenze/Minusvalenza da cessione	(120)	3
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	16.381	23.406
Imposte sul reddito correnti	(651)	(655)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	15.730	22.751
Variazione delle rimanenze	583	(3.274)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	5.968	340
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	(1.171)	(1.043)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	973	895
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	(671)	36
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	21.412	19.705
(Investimenti) in immobilizzazioni	(21.380)	(7.638)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	46.859	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(62)	(5)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	25.417	(7.643)
Variazione di attività finanziarie non correnti	(166)	(768)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	20	(52)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	0	474
Dividend reinvestment option	13.693	13.101
Vendita azioni proprie	12.050	0
Distribuzione di dividendi	(22.620)	(22.333)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(153.533)	(175.799)
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(13.447)	(18.303)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	121.326	193.376
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(42.677)	(10.304)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	34	(14)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA'	4.186	1.744

LIQUIDE		
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	8.446	7.545
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	12.632	9.289

15.7 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 una soglia percentuale minima dell'utile netto derivante dalla gestione esente. Si segnala che in data 12 settembre 2014, il D.L. 133/2014 ha modificato tale soglia percentuale dall'85% al 70%.

In tale prospettiva, in sede di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2013, l'Assemblea Ordinaria di IGD ha deliberato la distribuzione di dividendi pari a Euro 0,065 per ciascuna azione ordinaria IGD, corrispondenti ad una percentuale non inferiore all'85% degli utili della gestione esente divenuti disponibili per la distribuzione, per 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 è stata individuata il 19 maggio 2014 e il pagamento del dividendo ha avuto luogo a partire dal giorno 22 maggio 2014.

Si evidenzia che l'importo del dividendo per azione relativo all'esercizio 2013, tenuto conto delle n. 12.167.948 azioni ordinarie emesse a seguito dell'aumento di capitale riservato ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2013, sarebbe pari ad Euro 0,0628 per ciascuna azione ordinaria IGD.

15.8 Procedimenti giudiziari e arbitrati

Nel corso del normale svolgimento della propria attività il Gruppo è parte in diversi procedimenti amministrativi e giudiziari, il cui *petitum* non sempre è determinato o determinabile.

Al 30 giugno 2014, gli accantonamenti effettuati nell'esercizio per contenziosi in essere sono stati pari a circa Euro 146 migliaia e i relativi Fondi ammontano complessivamente a circa Euro 1.126 migliaia. Tali fondi accolgono le passività ritenute probabili a fronte di:

- accertamenti fiscali ancora pendenti presso la commissione tributaria;
- contenzioso IMU/ICI;

- 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.

La posticipazione dell'apertura del Centro Commerciale di Guidonia (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, avevano 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 successivamente ridotto in ragione dell'avvenuto raggiungimento di accordi transattivi con la maggior parte degli operatori interessati e, al 30 giugno 2014, tale rischio si è ritenuto inesistente e si è proceduto al completo utilizzo del Fondo, per un importo pari ad Euro 84 migliaia.

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, anch'esse già liquidate per due terzi.

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. Nel mese di maggio 2014 la Commissione Tributaria Regionale ha respinto l'appello e, pertanto, in data 28 agosto 2014 è stata notificata alla Società la cartella di pagamento relativa alla liquidazione delle restante terzo di imposte e sanzioni.

Si precisa che è intenzione della Società richiedere il rimborso della predetta imposta poiché tale contenzioso produce un mero effetto traslativo da un esercizio al successivo.

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. SIINQ (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.

I crediti di cui sopra, sono stati fatti valere e ammessi nell'ambito della procedura fallimentare di Magazzini Darsena e Darsena FM. Nel mese di giugno 2014 Partxco ha impugnato il lodo davanti alla Corte d'Appello di Milano. Successivamente, con sentenza del 24 giugno 2014, Partxco è stata dichiarata fallita e quindi il relativo giudizio di impugnazione interrotto *ex lege*. Beni Stabili ha già predisposto la memoria difensiva del giudizio di impugnazione al fine di resistere a tale giudizio per l'ipotesi in cui il curatore di Partxco intendesse proseguirlo.

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. Nel progetto di stato passivo risultano ammessi i crediti oggetto di domanda di ammissione nei confronti di entrambe le procedure fallimentari, attualmente pendenti.

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.

Successivamente con sentenza del 24 giugno 2014, Partxco è stata dichiarata fallita e, pertanto, anche quest'ulteriore giudizio si è interrotto *ex lege*.

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.

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.

In data 14 giugno 2014, conclusa la fase istruttoria, il Giudice ha rinviato all'udienza dell'8 luglio 2014, nel corso della quale le parti hanno precisato le rispettive conclusioni e sono stati assegnati i termini per il deposito delle memorie conclusionali e delle repliche. Ad integrazione di quanto già sopra espresso dai consulenti legali incaricati da IGD, in merito al ragionevole esito della controversia, le risultanze dell'attività istruttoria svolta hanno confermato le circostanze dedotte da IGD, contribuendo quindi ad avvalorare la bontà della posizione della stessa e confermando la ragionevolezza di una prognosi di non sussistenza, allo stato, in capo a IGD di particolari profili di rischio con riguardo al contenzioso descritto.

Per maggiori informazioni sul contenzioso con le società Magazzini Darsena S.p.A. e Darsena FM S.r.l. e GAM si veda la Relazione Finanziaria semestrale al 30 giugno 2014, Nota 47, incorporata mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito www.gruppoigd.it.

15.9 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale dell'Emittente successivamente al 30 giugno 2014

In data 7 luglio 2014 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato l'Acquisizione Immobiliare, il cui perfezionamento è condizionato all'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale. (*Cfr.* Capitolo V, Paragrafo 5.1.4, e Capitolo XIV del Documento di Registrazione.)

Fermo restando quanto precede, l'Emittente non è a conoscenza di ulteriori cambiamenti significativi della situazione finanziaria o commerciale del Gruppo verificatisi successivamente al 30 giugno 2014.

CAPITOLO XVI - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

16.1 Capitale sociale

16.1.1 Capitale sociale sottoscritto e versato

Alla Data del Documento di Registrazione, il capitale sociale sottoscritto e versato dell'Emittente è pari a Euro 350.082.219,02, suddiviso in n. 360.169.663 azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale.

16.1.2 Esistenza di azioni 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.

16.1.3 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*.

16.1.4 Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale

In data 7 agosto 2014, l'Assemblea Straordinaria ha deliberato, *inter alia*, di approvare un aumento del capitale sociale a pagamento, da eseguire entro e non oltre il 31 marzo 2015, in via scindibile per un importo complessivo massimo di Euro 200.000.000,00, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione e godimento regolare, da offrire in opzione agli azionisti della Società ai sensi dell'art. 2441 primo comma del codice civile, in proporzione al numero di azioni dagli stessi detenute.

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.

16.1.5 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.

CAPITOLO XVII - CONTRATTI RILEVANTI

17 Contratti rilevanti

In data 8 agosto 2014, IGD e UnipolSai Assicurazioni S.p.A (“**UnipolSai**”) hanno reso noto al mercato di aver concluso un accordo finalizzato alla promozione di fondi immobiliari specializzati nel segmento commerciale/*retail*. Il progetto prevede l’acquisto da parte di IGD di una partecipazione pari al 20% del capitale sociale di UnipolSai Investimenti SGR S.p.A. (“**UnipolSai SGR**”), controllata al 100% da UnipolSai, per un importo pari a Euro 4,2 milioni e la futura creazione, all’interno di UnipolSai SGR, di un comparto specializzato nell’istituzione e gestione di fondi di investimento immobiliari chiusi focalizzati sul segmento commerciale/*retail*.

Per quanto concerne la determinazione del prezzo di acquisto della partecipazione, Deloitte Financial Advisory S.p.A. ha rilasciato alla Società un parere indipendente in relazione alla valutazione di UnipolSai SGR (c.d. *fairness opinion*). Sulla base della *fairness opinion*, nella quale Deloitte Financial Advisory S.p.A. ha utilizzato il metodo finanziario dell’*Unlevered Discounted Cash Flow*, il valore complessivo di UnipolSai SGR è stato identificato in un *range* compreso tra Euro 18,1 milioni e Euro 22,4 milioni. Conseguentemente, il valore della partecipazione rappresentante il 20% del capitale sociale di UnipolSai SGR è stato determinato in un intervallo compreso tra Euro 3,6 milioni e Euro 4,5 milioni.

Ai sensi del predetto accordo, IGD ha concesso in favore di UnipolSai un’opzione di acquisto avente ad oggetto l’intera partecipazione detenuta da IGD in UnipolSai SGR, che potrà essere esercitata entro i 60 giorni lavorativi successivi al terzo anniversario dalla data di esecuzione del predetto accordo qualora non venga attuato il progetto industriale relativo alla costituzione di fondi immobiliari specializzati nella gestione di immobili *retail*. Il prezzo di esercizio dall’opzione di acquisto sarà pari al prezzo pagato da IGD per l’acquisto della predetta partecipazione pari al 20% del capitale sociale di UnipolSai SGR maggiorato (i) dell’importo degli eventuali ulteriori apporti di capitale versati da IGD in favore di UnipolSai SGR e (ii) del *pro quota* degli eventuali utili non distribuiti realizzati da UnipolSai SGR. Qualora, a seguito dell’eventuale esercizio del diritto di co-vendita concesso a IGD, la partecipazione detenuta da IGD sia inferiore al 20% del capitale sociale di UnipolSai SGR, il prezzo di esercizio dell’opzione verrà ridotto proporzionalmente.

L’accordo non prevede in favore di IGD alcuna opzione di vendita della partecipazione.

Il perfezionamento dell’operazione è subordinato all’autorizzazione della Banca d’Italia. In data 4 settembre 2014 la Banca d’Italia ha avviato il procedimento relativo all’istanza di autorizzazione che, ai sensi della normativa applicabile, si concluderà entro 60 giorni lavorativi a decorrere dalla data di avvio, fatte salve le ipotesi di sospensione e interruzione dei termini previste dal vigente ordinamento. Alla Data del Documento di Registrazione, la Società non ha ricevuto ulteriori comunicazioni da parte della Banca d’Italia.

Fatto salvo quanto precede e quanto indicato in merito all’Acquisizione Immobiliare, il cui perfezionamento è condizionato all’integrale sottoscrizione dell’Aumento di Capitale, 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.

CAPITOLO XVIII - INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI

18.1 Relazioni di esperti

Il Documento di Registrazione non contiene pareri o relazioni attribuite ad esperti.

18.2 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 XIX - 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) Relazione finanziaria semestrale e bilancio semestrale consolidato abbreviato per il primo semestre chiuso al 30 giugno 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) Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, relativa all'esercizio 2013;
- f) Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 27 febbraio 2014;
- g) 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 1 luglio 2014;
- h) Documento informativo redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate con riferimento alla sottoscrizione da parte di IGD di due contratti preliminari aventi ad oggetto l'acquisizione e la contestuale locazione di un portafoglio composto da immobili di proprietà di Coop Adriatica e Unicoop Tirreno;
- i) Verbale dell'Assemblea degli azionisti del 7 agosto 2014.

Appendici

Relazione della Società di Revisione sui prospetti consolidati proforma al 31 dicembre 2013



RELAZIONE SULL'ESAME DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA PRO-FORMA, DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRO-FORMA E DEL RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO PRO-FORMA DELLA IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ SPA PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013

Al Consiglio di Amministrazione della
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

- 1 Abbiamo esaminato gli allegati prospetti relativi alla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma, al conto economico consolidato pro-forma e al rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito la "Società" o "IGD" e, congiuntamente con le società da questa controllate, il "Gruppo IGD"), corredati dalle relative note esplicative (di seguito i "Prospetti Consolidati Pro-forma") inclusi nel paragrafo 15.2 "Informazioni finanziarie pro-forma" del documento di registrazione.

I Prospetti Consolidati Pro-forma derivano dai dati storici relativi al bilancio consolidato del Gruppo IGD chiuso al 31 dicembre 2013 e dalle scritture di rettifica pro-forma ad essi applicate e da noi esaminate. Il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2013 è stato da noi assoggettato a revisione contabile a seguito della quale abbiamo emesso la nostra relazione in data 20 marzo 2014.

Per quanto concerne i prospetti relativi alla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma, al conto economico consolidato pro-forma e al rendiconto finanziario consolidato pro-forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2014, inclusi nel sopra citato paragrafo del documento di registrazione, si rimanda alla nostra relazione emessa in data 11 settembre 2014.

I Prospetti Consolidati Pro-forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente gli effetti delle seguenti prospettate operazioni (di seguito le "Operazioni"):

- i) acquisizione, da parte della Società, di un portafoglio immobiliare da Coop Adriatica Scarl e Unicoop Tirreno Sc per un controvalore complessivo pari a circa Euro 92,7 milioni;
- ii) aumento del capitale sociale della Società a pagamento per un importo di Euro 200 milioni.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 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 Felissent



- 2 I Prospetti Consolidati Pro-forma sono stati predisposti ai fini della loro inclusione nel documento di registrazione da redigersi ai sensi dell'articolo 94, comma 4, del DLgs 24 febbraio 1998, n. 58, in conformità a quanto previsto dal Regolamento (CE) n. 809/2004 e successive modifiche e integrazioni, nell'ambito della sopra citata operazione di aumento di capitale sociale.

L'obiettivo della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti delle Operazioni sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale-finanziaria del Gruppo IGD, come se le stesse fossero virtualmente avvenute il 31 dicembre 2013 per quanto riguarda la situazione patrimoniale-finanziaria e, per quanto si riferisce agli effetti economici ed ai flussi di cassa, all'inizio dell'esercizio 2013. Tuttavia va rilevato che, qualora le Operazioni fossero realmente avvenute alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei Prospetti Consolidati Pro-forma.

La responsabilità della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma compete agli amministratori della Società. E' nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dagli amministratori per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma e sulla correttezza della metodologia da essi utilizzata per l'elaborazione dei medesimi prospetti. Inoltre, è nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

- 3 Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob nella Raccomandazione n. 1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.
- 4 A nostro giudizio, le ipotesi di base adottate dalla Società per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma sono ragionevoli e la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei predetti prospetti è stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza. Inoltre, riteniamo che i criteri di valutazione ed i principi contabili utilizzati per la redazione dei medesimi prospetti siano corretti.

Bologna, 11 settembre 2014

PricewaterhouseCoopers SpA

Roberto Sollevanti
(Revisore legale)

Relazione della Società di Revisione sui prospetti consolidati proforma al 30 giugno 2014



RELAZIONE SULL'ESAME DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA PRO-FORMA, DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRO-FORMA E DEL RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO PRO-FORMA DELLA IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ SPA PER IL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2014

Al Consiglio di Amministrazione della
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

- 1 Abbiamo esaminato gli allegati prospetti relativi alla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma, al conto economico consolidato pro-forma e al rendiconto finanziario consolidato pro-forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2014 della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito la "Società" o "IGD" e, congiuntamente con le società da questa controllate, il "Gruppo IGD"), corredati dalle relative note esplicative (di seguito i "Prospetti Consolidati Pro-forma"), inclusi nel paragrafo 15.2 "Informazioni finanziarie pro-forma" del documento di registrazione.

I Prospetti Consolidati Pro-forma derivano dai dati storici relativi al bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IGD al 30 giugno 2014, da noi assoggettato a revisione contabile limitata a seguito della quale abbiamo emesso la nostra relazione in data 8 agosto 2014, e dalle scritture di rettifica pro-forma a essi applicate e da noi esaminate.

La revisione contabile limitata è consistita principalmente nella raccolta di informazioni sulle poste del bilancio, nell'analisi dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati tramite colloqui con la direzione della Società, e nello svolgimento di analisi di bilancio. La revisione contabile limitata ha escluso procedure di revisione quali sondaggi di conformità e verifiche o procedure di validità delle attività e delle passività e ha comportato un'estensione di lavoro significativamente inferiore a quella di una revisione contabile completa. Di conseguenza, non è stato espresso alcun giudizio professionale di revisione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato di IGD.

Per quanto concerne i prospetti relativi alla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma, al conto economico consolidato pro-forma e al rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, inclusi nel sopra citato paragrafo del documento di registrazione, si rimanda alla nostra relazione emessa in data 11 settembre 2014.

I Prospetti Consolidati Pro-forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente gli effetti delle seguenti operazioni (di seguito le "Operazioni"):

- i) acquisizione, da parte della Società, di un portafoglio immobiliare da Coop Adriatica Scarl e Unicoop Tirreno Sc per un controvalore complessivo pari a circa Euro 92,7 milioni;

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 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 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

- ii) aumento del capitale sociale della Società a pagamento per un importo di Euro 200 milioni.
- 2 I Prospetti Consolidati Pro-forma sono stati predisposti ai fini della loro inclusione nel documento di registrazione da redigersi ai sensi dell'articolo 94, comma 4, del DLgs 24 febbraio 1998, n. 58, in conformità a quanto previsto dal Regolamento (CE) n. 809/2004 e successive modifiche e integrazioni, nell'ambito della sopra citata operazione di aumento di capitale sociale.
- L'obiettivo della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti delle Operazioni sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale-finanziaria del Gruppo IGD, come se le stesse fossero virtualmente avvenute il 30 giugno 2014 per quanto riguarda la situazione patrimoniale-finanziaria e, per quanto si riferisce agli effetti economici ed ai flussi di cassa, all'inizio del semestre chiuso al 30 giugno 2014. Tuttavia va rilevato che, qualora le Operazioni fossero realmente avvenute alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei Prospetti Consolidati Pro-forma.
- La responsabilità della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma compete agli amministratori della Società. E' nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dagli amministratori per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma e sulla correttezza della metodologia da essi utilizzata per l'elaborazione dei medesimi prospetti. Inoltre, è nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.
- 3 Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob nella Raccomandazione n. 1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.
- 4 Dal lavoro svolto nulla è emerso che ci induca a ritenere che le ipotesi di base adottate dalla Società per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma non siano ragionevoli per riflettere retroattivamente gli effetti delle Operazioni, che la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei predetti prospetti non sia stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza e, infine, che nella redazione dei medesimi prospetti siano stati utilizzati criteri di valutazione e principi contabili non corretti.

Bologna, 11 settembre 2014

PricewaterhouseCoopers SpA



Roberto Sollevanti
(Revisore legale)

Relazione della Società di Revisione rilasciata in data 24 settembre 2014, relativa ai dati previsionali di cui al Capitolo VIII



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SUI DATI PREVISIONALI

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 Piano Industriale e 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 8 del Documento di Registrazione (di seguito le “Assunzioni Ipotetiche”). Le principali ipotesi e Assunzioni Ipotetiche 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;
 - 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;

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70124 Via Don Luigi Guanella 17 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhler 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 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



- 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 ipotesi e 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 e del bilancio consolidato semestrale abbreviato per il semestre chiuso al 30 giugno 2014, predisposti 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 ipotesi e 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 8.2 dell'Allegato XXIII al Regolamento della Commissione Europea n° 809 del 29 aprile 2004 e con l'obiettivo di essere inclusa nel Documento di Registrazione, e non potrà essere utilizzata, in tutto o in parte, per altri scopi.
- 7 Il nostro esame si è concluso in data 24 settembre 2014 e, quindi, le informazioni e gli avvenimenti successivi a tale data non sono stati presi in considerazione. Pertanto, non assumiamo la responsabilità di aggiornare la presente per eventi o circostanze che dovessero manifestarsi dopo il 24 settembre 2014.

Bologna, 24 settembre 2014

PricewaterhouseCoopers SpA

Roberto Sollevanti
(Partner)

