



BILANCIO

20
17

igd
Sito
SPAZI DA VIVERE



In copertina

CENTRO SARCA

MILANO

Apertura 2003

Restyling 2015

GLA galleria mq 23.773

GLA ancora alimentare mq 11.000



5.769.979 visitatori nel 2017



Certificazioni ambientali:

BREEAM

UNI EN ISO 14001

IGD, spazi da vivere

BILANCIO AL 31/12/2017

Indice

CAPITOLO

01

Il Gruppo IGD

- 1.1 **Lettera agli Azionisti** p.6
- 1.2 **Organi Societari e di Controllo e Struttura di Governance**
- dati di sintesi p.11
- 1.3 **Principali Highligths del Gruppo** p.14

CAPITOLO

02

Relazione sulla Gestione

- 2.1 **Il Gruppo IGD** p.19
- 2.2 **Andamento dell'esercizio 2017** p.25
 - 2.2.1 *Analisi economica* p.25
 - 2.2.2 *Analisi patrimoniale e finanziaria* p.31
- 2.3 **Indicatori di Performance EPRA** p.34
- 2.4 **Il titolo** p.38
- 2.5 **Eventi rilevanti dell'esercizio** p.43
- 2.6 **Il Portafoglio Immobiliare** p.49
- 2.7 **Valutazioni degli esperti indipendenti** p.63
- 2.8 **Il Regime speciale SIIQ:**
Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società p.110
- 2.9 **Organizzazione e Risorse umane** p.112
- 2.10 **Evoluzione prevedibile della gestione** p.114
- 2.11 **Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti** p.115
- 2.12 **Operazioni infragruppo e con parti correlate** p.122
- 2.13 **Azioni Proprie** p.122
- 2.14 **Attività di ricerca e sviluppo** p.122
- 2.15 **Operazioni significative** p.122
- 2.16 **Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo** p.123

CAPITOLO**03**

Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari

- 3.1 Profilo dell'Emittente p.127
- 3.2 informazioni sugli Assetti Proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 22.02.2018 p.128
- 3.3 Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF) p.130
- 3.4 Consiglio di Amministrazione p.131
- 3.5 Il Trattamento delle Informazioni Societarie p.144
- 3.6 Comitati Interni al Consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF) p.145
- 3.7 Comitato per le Nomine e per la Remunerazione p.146
- 3.8 Remunerazione degli Amministratori p.147
- 3.9 Comitato di Presidenza p.147
- 3.10 Comitato Controllo e Rischi p.148
- 3.11 Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi p.150
- 3.11.01 Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi p.154
- 3.11.02 Responsabile della Funzione di Internal Audit p.155
- 3.11.03 Il Modello Organizzativo ex D.lgs. 231/2001 p.155
- 3.11.04 Società di Revisione p.156
- 3.11.05 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari p.156
- 3.11.06 Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi p.157
- 3.12 Interessi degli Amministratori e operazioni con Parti Correlate p.158
- 3.13 Nomina dei Sindaci p.160
- 3.14 Composizione e funzionamento del Collegio Sindacale (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF) p.161
- 3.15 Rapporti con gli Azionisti p.163
- 3.16 Assemblee (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF) p.164
- 3.17 Ulteriori pratiche di Governo Societario (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF) p.165
- 3.18 Cambiamenti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento p.165
- 3.19 Considerazioni sulla lettera del 13 dicembre 2017 del presidente del comitato per la corporate governance p.165

CAPITOLO**04**

**Gruppo IGD
Bilancio Consolidato
al 31/12/2017**

- 4.1 Conto economico consolidato p.174
- 4.2 Conto economico complessivo consolidato p.175
- 4.3 Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata p.176
- 4.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato p.177
- 4.5 Rendiconto finanziario consolidato p.178
- 4.6 Note di commento ai prospetti contabili p.179
- 4.7 Direzione e coordinamento p.241
- 4.8 Elenco delle partecipazioni rilevanti p.242
- 4.9 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob p.243
- 4.10 Attestazione del bilancio consolidato p.244
- 4.11 Relazione della Società di Revisione p.245

CAPITOLO**05**

**IGD SIIQ S.p.A.
Bilancio di Esercizio
al 31/12/2017**

- 5.1 Conto economico p.254
- 5.2 Conto economico complessivo p.255
- 5.3 Situazione patrimoniale- finanziaria p.256
- 5.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto p.257
- 5.5 Rendiconto finanziario p.258
- 5.6 Note di commento ai prospetti contabili p.259
- 5.7 Proposta di approvazione del bilancio, di destinazione dell'utile di esercizio 2017 e di distribuzione di dividendi p.320
- 5.8 Direzione e coordinamento p.321
- 5.9 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob p.322
- 5.10 Attestazione del bilancio d'esercizio p.323
- 5.11 Allegati p.324
- 5.12 Relazione della Società di Revisione p.326
- 5.13 Relazione del Collegio Sindacale p.334

CAPITOLO**06**

Glossario

p. 354

**CENTRO ESP****RAVENNA**

Apertura 1998

Ampliamento 2017

GLA galleria mq 30.071

GLA ancora alimentare mq 16.536



4.876.358 visitatori nel 2017

A photograph of a woman and a young boy walking through a modern shopping mall. The woman, wearing a dark dress and jeans, carries a black shoulder bag and a shopping bag. The boy, wearing a light-colored jacket and jeans, walks alongside her, smiling. They are walking away from the camera towards a store entrance.

IL GRUPPO IGD

01

1.1

LETTERA AGLI AZIONISTI

Signori Soci,

il Bilancio 2017 della Vostra Società presenta risultati mai raggiunti in precedenza. Dopo avere superato le performance record del 2016, IGD dimostra di essere saldamente sul percorso indicato dal Piano Industriale 2016-2018, con alcuni obiettivi finali, che possono dirsi già sostanzialmente raggiunti.



Elio Gasperoni,
Presidente IGD



Claudio Albertini,
Amministratore Delegato IGD

L'utile netto di Gruppo, in progresso del 26,5% rispetto al dato del 2016, si è attestato a 86,5 milioni di euro. L'indicatore-chiave per valutare l'efficacia della gestione di una società immobiliare, il Funds from Operations da gestione caratteristica, nel 2017 ha raggiunto i 65,6 milioni di euro, con un incremento del 21,7% rispetto all'esercizio precedente: abbiamo perciò superato la guidance di un FFO in progresso del 20% su base annua che avevamo formulato nell'agosto 2017, alla luce degli incoraggianti risultati del primo semestre.

Il significativo contributo venuto dall'espansione dei Ricavi da attività immobiliare e locativa, pari al 5,8%, ha alimentato il progresso dell'EBITDA, che a livello di gestione caratteristica si è attestato al 6,7%, anche grazie a una rigorosa politica di controllo dei costi operativi. L'EBITDA Margin della gestione caratteristica, che ha raggiunto il 69,7%, ha perciò messo a segno un incremento di 40 punti base rispetto al livello del 69,3% del 2016.

Il patrimonio immobiliare di IGD a fine 2017 presenta un Fair Value di circa 2.228 milioni di euro, sulla base delle perizie degli esperti indipendenti. Un dato che conferma IGD come realtà di assoluto rilievo nel panorama del settore retail in Italia e che indica un progresso di circa 50 milioni di euro rispetto alle valutazioni di fine 2016. Nonostante nell'esercizio appena concluso il fenomeno della compressione degli yield non abbia avuto il peso che aveva avuto nel 2016 nel sostenere gli incrementi di fair value dei nostri immobili, il portafoglio nel 2017 ha comunque potuto beneficiare di due importanti fattori trainanti del suo valore. In primo luogo ha giocato un ruolo positivo l'allargamento del perimetro, per effetto dell'ampliamento del centro ESP di Ravenna, inaugurato il 1° giugno 2017 come frutto di un investimento complessivo e pluriennale di circa 51 milioni di euro, e del centro Maremà di Grosseto; in secondo luogo ha avuto un impatto determinante, a perimetro omogeneo, il miglioramento delle valutazioni di alcune delle gallerie-chiave del portafoglio IGD, ciascuna con un fair value superiore a 70 milioni di euro. Gli incrementi più significativi sono stati registrati in particolare negli asset che di recente sono stati oggetto di restyling o di interventi di rimodulazione delle superfici affittabili.

Il nostro portafoglio da sempre si caratterizza per una struttura bilanciata, che ci permette di avere un profilo di rischio molto contenuto: i centri commerciali IGD sono infatti distribuiti sull'intero territorio italiano, tipicamente a ridosso della grande viabilità ai bordi delle città, con posizioni dominanti nel bacino primario di riferimento. Le medie dimensioni ci permettono di gestire con flessibilità e prontezza le esigenze di ripensamento degli spazi

all'interno del singolo centro, in base all'evoluzione delle esigenze dei retailer o alle variazioni di tenant mix che decidiamo di mettere in atto.

Con l'obiettivo di mantenere elevati livelli di occupancy e di creare le premesse per una crescita delle vendite degli operatori, anche nel 2017 abbiamo continuato a lavorare nell'ottica di assicurare qualità al portafoglio e attrattività ai singoli centri. Abbiamo inserito marchi internazionali innovativi, anche quando questo ha richiesto un'impegnativa redistribuzione degli spazi, abbiamo dato sempre maggiore rilievo alle proposte della food court e inserito quei servizi, come le palestre, le cliniche dentistiche o i cinema, che generano un afflusso di visitatori a prescindere dalle esigenze di acquisto di beni. Sulla scia dell'esperienza di successo a Le Porte di Napoli, anche nel centro commerciale Città delle Stelle abbiamo fatto emergere nuovo valore operando una riduzione delle superfici dell'ipermercato e creando una nuova piazza che si collega alla galleria, nel corso del progetto che ne prevedeva l'estensione. Va anche ricordato che nel 2017 i grandi marchi internazionali ci hanno richiesto spazi più grandi, in linea con le esigenze di arricchire l'esperienza di shopping dei clienti e di enfatizzare il ruolo di show-room del punto fisico di vendita.

Le metriche operative forniscono una puntuale conferma del fatto che tale sforzo sia stato condotto con successo: nel 2017 l'occupancy è infatti rimasta molto elevata in Italia, dove si è attestata al 96,8%, ed è migliorata in Romania, dove ha raggiunto il 96,4%. I nuovi contratti siglati in Italia nel 2017 hanno mostrato un incremento medio dei canoni degli operatori delle gallerie del 4,9%, mentre in Romania abbiamo registrato un aumento medio del 2,1% in occasione dei rinnovi. Non solo: siamo riusciti a cogliere l'opportunità di ridisegnare il merchandising mix e di inserire operatori più performanti in termini di vendite, attuando una rotazione in fase di turnover che ha riguardato il 5,4% dei tenant in Italia e il 32,7% dei tenant di Winmarkt.

I risultati consultativi nel 2017 ci permettono di affermare che il secondo anno del Piano Industriale triennale ha rispettato le linee-guida strategiche e reso ancor più visibile il raggiungimento degli obiettivi al 2018. Tuttavia quelli del 2017 non sono risultati scontati: sono maturati in un contesto indubbiamente favorevole sotto il profilo macroeconomico, ma allo stesso tempo in uno scenario più complesso rispetto al passato, per le sfide imposte da modelli di consumo emergenti, in particolare tra le nuove generazioni, e per le nuove esigenze legate all'omnicontinuità dei grandi retailer, sempre più interessati a integrare l'esperienza fisica nello store con l'online shopping.

Tornando al Conto Economico Consolidato 2017, la validità degli investimenti sostenuti per mantenere elevata la qualità del portafoglio si è tradotta in un saldo positivo della voce “Variazioni di Fair Value”, per 23,9 milioni di euro. Un dato che è ancora più apprezzabile quando si consideri che segna un ulteriore incremento rispetto al saldo positivo di 19,6 milioni di euro già registrato nel 2016.

Se i risultati della gestione operativa hanno dato prova della validità delle scelte operate sotto il profilo commerciale e dell'asset management, nondimeno un'area cruciale di creazione di valore nel 2017 è stata la gestione finanziaria. In linea con le strategie disegnate nel Piano Industriale, abbiamo lavorato per mantenere un virtuoso livello di indebitamento, per ottimizzare l'accesso al credito e per contenere il costo del debito.

I risultati di queste azioni si sono riflessi in primo luogo in un Loan-to-Value che a fine 2017 era in discesa al 47,4%, rispetto al 48,3% di fine 2016. Il LTV si è attestato perciò anche quest'anno a un livello inferiore alla soglia del 50% essenziale per consentire al debito di IGD di rimanere in area “investment grade”. L'Interest Cover Ratio, inteso come rapporto tra EBITDA e Oneri Finanziari, nel 2017 si è inoltre ulteriormente rafforzato, raggiungendo le 2,93 volte. Abbiamo ottenuto, infine, anche una riduzione del costo medio del debito, sceso dal 3,3% del 2016 al 2,82%. Sulla base degli andamenti positivi dell'anno, confermati da questi risultati, il 21 dicembre 2017 Moody's ha aggiornato la credit opinion che aveva formulato per la prima volta il 17 maggio 2016. L'agenzia ha confermato il rating del nostro debito, Baa3, e mantenuto l'Outlook stabile: un risultato che ci consente di avere il mercato sempre aperto per future operazioni di collocamento di emissioni obbligazionarie. Nel 2017 il ricorso al sistema bancario ha rappresentato il 35,2% del totale delle fonti di finanziamento: come nei nostri intenti, siamo riusciti a utilizzare in modo ottimale l'accesso a tutti i canali a nostra disposizione.

Il valore creato per gli azionisti di IGD è riconoscibile anche nella progressiva crescita messa a segno in termini di Net Asset Value, che parametriamo attraverso l'EPRA Triple Net Asset Value per azione: a partire da 12,5 euro di fine 2015, tale valore era passato a 12,9 euro a fine 2016 ed è ulteriormente aumentato a fine 2017, quando ha raggiunto il livello di 13,7 euro, con un avanzamento del 6,3%.

Valutati con soddisfazione i risultati conseguiti in termini di crescita organica, per consolidare la nostra leadership anche attraverso l'M&A, dopo un'intensa fase di scouting

di quanto proponeva l'offerta sul mercato italiano, il 15 dicembre scorso abbiamo siglato con Eurocommercial Properties il preliminare per acquisire un portafoglio per noi strategico, composto da quattro gallerie commerciali e da un retail park, per un investimento complessivo di circa 200 milioni di euro.

L'operazione prospetta ritorni interessanti, considerato che il portafoglio è già a reddito e che nel suo insieme potrà generare un gross yield del 6,8% e un corrispondente net yield del 6,4%.

Tutti gli asset inclusi nel portafoglio sono dominanti nella propria area di riferimento e possono contare sulla presenza dell'ancora alimentare Coop. In due asset, peraltro, IGD era già proprietaria dell'ipermercato: nel centro Leonardo di Imola e nel centro Lame di Bologna. L'acquisizione permetterebbe perciò una più efficiente gestione commerciale e immobiliare, una volta raggiunta la proprietà unitaria dei due centri. Oltre alla visibilità dei ritorni legati ai contratti di locazione esistenti, l'operazione apre interessanti opportunità future per interventi di asset management in grado di generare valore e per le possibili estensioni che potrebbero essere realizzate a Sarzana e a Imola.

Per mantenere il virtuoso profilo di indebitamento al quale ci siamo impegnati, abbiamo previsto che l'operazione sia finanziata principalmente attraverso un aumento di capitale, per un controvalore massimo di 150 milioni di euro, da offrire in opzione agli attuali azionisti. Il nostro socio di riferimento, Coop Alleanza 3.0, si è impegnato a sottoscrivere interamente la propria quota di pertinenza, del 40,9% circa.

Proponiamo perciò al mercato, attraverso l'aumento di capitale, di prendere parte a un percorso di crescita che non è mai stato speculativo, sostenuto anche in questa occasione da un azionista stabile che ha considerato la validità dell'investimento sulla base di criteri industriali. IGD è oggi una società che dispone di uno staff esperto e numericamente adeguato, sul quale fare leva per ricavare da ogni acquisizione praticamente tutto il margine operativo diretto, dal momento che vengono aggiunti limitati costi operativi con l'ampliamento del perimetro. Considerato poi che al momento attuale il differenziale tra lo yield degli immobili e il costo del debito è ai massimi storici, le acquisizioni rappresentano attraenti occasioni di immediata creazione di valore.

Alla luce dei risultati del Bilancio 2017, il Consiglio di Amministrazione di IGD propone di destinare un totale minimo di ca. 49,3 milioni a dividendo. È comunque inten-

zione del Consiglio di Amministrazione, una volta definiti i termini dell'aumento di capitale e il numero massimo di azioni da emettere, di offrire a tutte le azioni in circolazione, in caso di successo dell'aumento di capitale, un dividendo unitario per azione nell'ordine di euro 50-52 centesimi.

Nell'arco del 2017 il prezzo del titolo IGD ha registrato un incremento del 33,1%, essendo passato da 0,724 euro del 30 dicembre 2016 a 0,964 euro del 29 dicembre 2017. La forte ascesa del prezzo, che ha portato IGD a sovraffornare significativamente gli indici di riferimento a livello di settore immobiliare europeo e di listino italiano, ha tratto forza dai validi fondamentali della Società che venivano pubblicati di trimestre in trimestre. Sul finire dell'anno, poi, il titolo ha anche sensibilmente beneficiato del fatto che in Italia, nel disegno della Legge di Bilancio, sia stato rimosso il divieto dei Piani Individuali di Risparmio di investire nei titoli immobiliari.

Il Total Shareholder Return che IGD ha offerto ai propri azionisti nel 2017, come somma del capital gain e del dividend yield, è quindi complessivamente pari al 40,4%. Nonostante il considerevole apprezzamento che il titolo ha avuto nel 2017, a fine 2017 il rapporto P/NNNAV indica il permanere di uno sconto del 29,6% tra quotazioni di borsa e valore netto degli asset.

Il nostro impegno nei prossimi mesi sarà perciò concentrato non solo nel completare con successo la realizzazione del Piano Industriale 2016-2018, ma anche nel convincere gli investitori che IGD rappresenta una piattaforma che già funziona in maniera efficiente, sulla quale ha molto senso pensare di innestare operazioni che ne accelerino la crescita, se i ritorni si prospettano interessanti e visibili. Nel 2018 saremo impegnati a proseguire i lavori della pipeline, che prevede la realizzazione di una nuova media superficie e il restyling del centro Gran Rondò a Crema, con inaugurazione entro la fine del primo semestre, oltre all'avanzamento del progetto Porta a Mare a Livorno, per la parte relativa alle Officine Storiche: un investimento che nel 2019 porterà all'apertura di un moderno concept retail con servizi alla persona dedicati a fitness, tempo libero e ristorazione. Nell'Assemblea di approvazione del Bilancio 2017 i soci sono chiamati a nominare anche il nuovo Consiglio di Amministrazione, destinato a varare il Piano Industriale che guiderà la Società oltre l'orizzonte del 2018.

La Governance di IGD è già profondamente cambiata negli ultimi due anni. Da un lato, il Patto di sindacato tra Coop Alleanza 3.0 e Unicoop Tirreno è scaduto a fine 2015 e non è stato rinnovato. D'altro lato, il CdA uscente

nella sua struttura è quello nominato il 15 aprile 2015, nonostante alcuni recenti cambiamenti a livello di singoli Consiglieri: sono infatti usciti i due membri espressi dalla lista di minoranza Quantum Strategic Partners Ltd. di Soros e c'è stato l'avvicendamento alla Presidenza, dopo l'uscita di Gilberto Coffari, che aveva accompagnato gli sviluppi di IGD dalla sua origine.

L'aumento di capitale potrebbe segnare un punto di svolta, dal momento che rappresenta un'opportunità per sostenere il percorso di crescita della società, beneficiare del dividendo relativo all'esercizio 2017 e contribuire, attraverso l'espressione dei propri rappresentanti in Consiglio, a determinare l'indirizzo che la Società seguirà nel prossimo triennio.

Nonostante il rischio politico in Italia rimanga presente, nel 2018 pensiamo di potere operare in uno scenario che rimarrà favorevole per il nostro business. Se da un lato gli indici di fiducia continuano a rimanere positivi e a costituire una buona premessa per la tenuta dei consumi, dall'altro prevediamo che il costo del denaro rimanga basso: con l'annuncio dell'estensione delle misure di Quantitative Easing fino a settembre 2018, la BCE ha dato il messaggio di volere mantenere i tassi a zero anche oltre l'orizzonte del piano di acquisti e che il reinvestimento dei titoli a scadenza proseguirà.

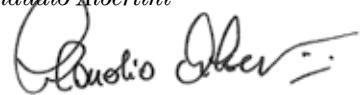
Considerato che i PIR dal loro lancio nel 2017 hanno raccolto circa 11 miliardi di euro e che l'afflusso di risparmio che potranno attrarre anche nel 2018 non sarà trascurabile, pensiamo di potere continuare ad avere dal versante della domanda un impatto positivo sui prezzi e sulla liquidità delle nostre azioni.

Una volta conclusa l'operazione di aumento di capitale, IGD sarà sempre più vicina a diventare una "one-billion company", cioè una società da un miliardo di euro di capitalizzazione: un fatto che ci permetterebbe di essere inclusi in ulteriori indici borsistici e di avere più ampie audience in termini di potenziali investitori. Si innesterebbe così un circolo virtuoso, nel quale avremmo a disposizione sempre più opportunità e flessibilità per la crescita, a vantaggio di tutti i nostri azionisti.

Il Presidente
Elio Gasperoni



L'Amministratore Delegato
Claudio Albertini





1.2

ORGANI SOCIETARI E DI CONTROLLO E STRUTTURA DI GOVERNANCE Dati di sintesi

Consiglio di Amministrazione

ELIO GASPERONI Presidente <i>Esecutivo</i>	FERNANDO PELLEGRINI Vicepresidente <i>Non esecutivo</i>	CLAUDIO ALBERTINI Amministratore Delegato <i>Esecutivo</i>			
Comitato Presidenza	Comitato Presidenza	Comitato Presidenza			
	ARISTIDE CANOSANI Consigliere <i>Non esecutivo</i>	LUCA DONDI DALL'OROLOGIO Consigliere <i>Indipendente</i>	GILBERTO COFFARI Consigliere <i>Non esecutivo</i>	LEONARDO CAPORIONI Consigliere <i>Non esecutivo</i>	
MATTEO CIDONIO Consigliere <i>Indipendente</i>	ELISABETTA GUALANDRI Consigliere <i>Indipendente</i>	MILVA CARLETTI Consigliere <i>Indipendente</i>	ROSSELLA SAONCELLA Consigliere <i>Indipendente</i>	ANDREA PARENTI Consigliere <i>Indipendente</i>	LIVIA SALVINI Consigliere <i>Indipendente</i>
Comitato Parti Correlate	Comitato Nomine e Remunerazione	Comitato Nomine e Remunerazione	Comitato Parti Correlate	Comitato Nomine e Remunerazione	Comitato Controllo e Rischi
	Comitato Controllo e Rischi		Comitato Controllo e Rischi	Comitato Parti Correlate	

Collegio Sindacale

ANNA MARIA ALLIEVI Presidente <i>Effettivo</i>	ROBERTO CHIUSOLI Sindaco <i>Effettivo</i>	PASQUINA CORSI Sindaco <i>Effettivo</i>	PIERLUIGI BRANDOLINI Sindaco <i>Supplente</i>	ISABELLA LANDI Sindaco <i>Supplente</i>	ANDREA BONECHI Sindaco <i>Supplente</i>

Organismo di Vigilanza

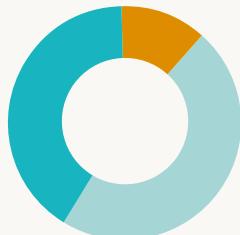
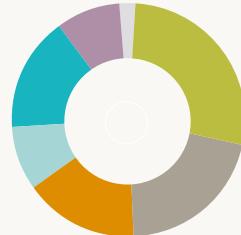
FABIO CARPANELLI (Presidente), ALESSANDRA DE MARTINO, RICCARDO SABADINI	PRICEWATERHOUSECOOPERS S.P.A.	GRAZIA MARGHERITA PIOLANTI
--	--------------------------------------	-----------------------------------

Società di Revisione

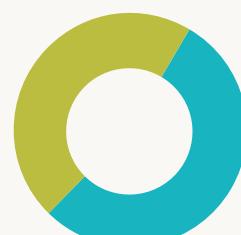
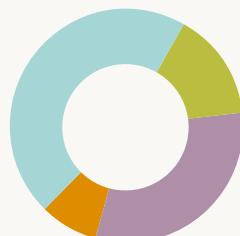
Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

IL GRUPPO IGD

1.2 ORGANI SOCIETARI E DI CONTROLLO E STRUTTURA
DI GOVERNANCE - DATI DI SINTESI

Azionariato**COMPOSIZIONE AZIONARIATO****RIPARTIZIONE GEOGRAFICA DEGLI INVESTITORI IDENTIFICATI NELLA QUOTA DI FLOTTANTE***

* Fonte: Elaborazioni interne su dati percettori dividendi

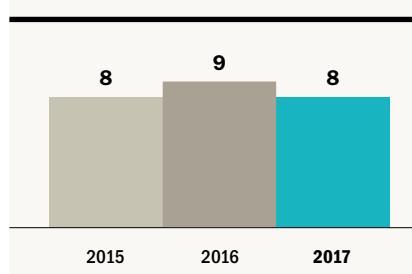
Consiglio di Amministrazione**QUOTE DI GENERE****AMMINISTRATORI INDIPENDENTI/NON INDIPENDENTI****ANZIANITÀ DEI CONSIGLIERI NEL CDA (% su totale dei Consiglieri)****EVOLUZIONE RISPETTO AL PRECEDENTE MANDATO**

	MANDATO SCORSO	MANDATO CORRENTE	FTSE MID CAP
NUMERO DI CONSIGLIERI	15	13	
CONSIGLIERI ELETTI DALLA MINORANZA	0	2*	
% DI COMPONENTE FEMMINILE NEL C.D.A.	20%	31%	26,20%
% DI CONSIGLIERI INDIPENDENTI	53%	54%	
ETÀ MEDIA DEI CONSIGLIERI	64	60	57,1
STATUS DEL PRESIDENTE	ESECUTIVO ESECUTIVO		
ESISTENZA DEL LEAD INDEPENDENT DIRECTOR (LID)	SÌ	NO	

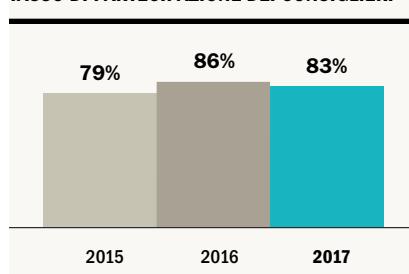
* I 2 Consiglieri John William Vojticek e Matthew David Lentz, eletti dalla minoranza, si sono dimessi rispettivamente nel corso del 2016 e del 2017 e il Consiglio ha provveduto alla loro sostituzione nominando in sostituzione i Consiglieri Indipendenti Luca Dondi Dell'Orologio e Matteo Cidonio non estratti dalla lista di minoranza in mancanza di nominativi in rappresentanza della lista di minoranza.

Funzionamento del Consiglio di Amministrazione

NUMERO DI RIUNIONI DEL CDA



TASSO DI PARTECIPAZIONE DEI CONSIGLIERI



PROCESSO DI BOARD EVALUATION

Realizzazione del processo di Board Evaluation

Sì

Soggetto valutatore

EGON ZEHNDER

Modalità di autovalutazione

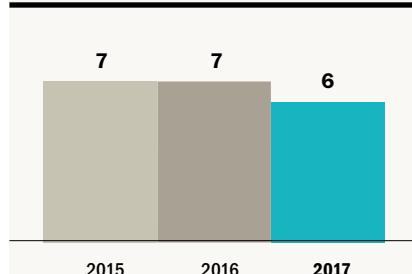
QUESTIONARIO ANONIMO/INTERVISTE

NUMERO DI RIUNIONI DEI COMITATI E TASSO DI PARTECIPAZIONE DEI CONSIGLIERI

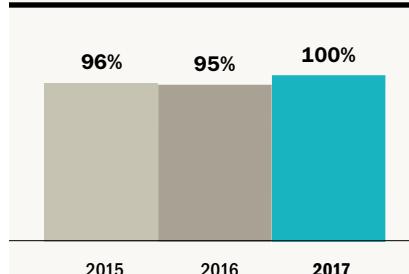
	NUMERO RIUNIONI	TASSO DI PARTECIPAZIONE	PRESenza DI MEMBRI INDIPENDENTI (%)
COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE	5	100%	100%
COMITATO CONTROLLO E RISCHI	6	94%	100%
COMITATO OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	0	0%	0%

Sistema di controllo e rischi Funzionamento Comitati

NUMERO DI RIUNIONI DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI



TASSO DI PARTECIPAZIONE AL COMITATO CONTROLLO E RISCHI



PRINCIPALI ELEMENTI DEL SISTEMA DI CONTROLLO

Presenza della funzione di Risk Management

Sì

Esiste un piano di Enterprise Risk Management

Sì

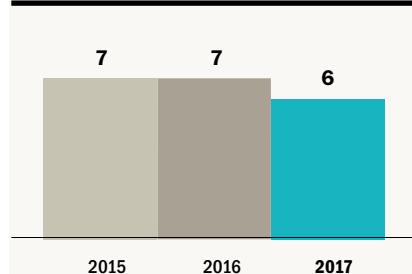
Se sì tale piano di ERM viene discusso con il comitato?

Sì

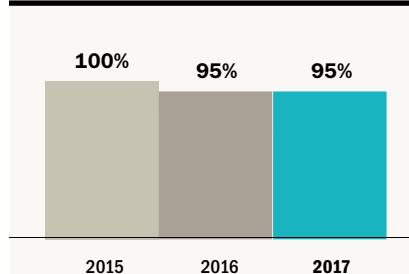
Predisposizione di specifici programmi di compliance (Antitrust/Anticorruption/ Whistleblowing...)

Sì

NUMERO DI RIUNIONI DEL COLLEGIO SINDACALE



TASSO DI PARTECIPAZIONE AL COLLEGIO SINDACALE



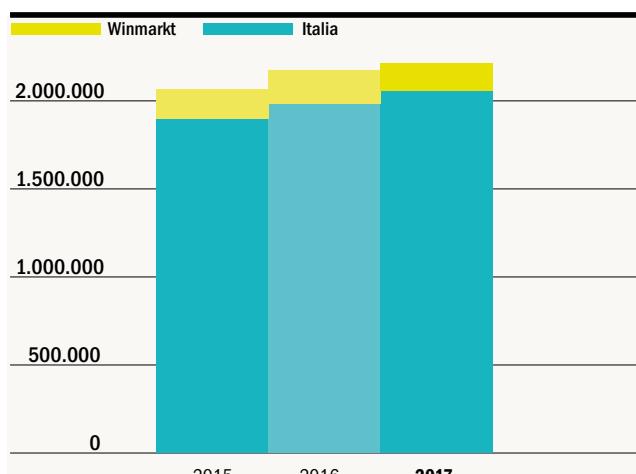
Per maggiori informazioni si rimanda al capitolo 3.

Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari.

1.3

PRINCIPALI HIGHLIGHTS DEL GRUPPO

Valore di mercato patrimonio immobiliare



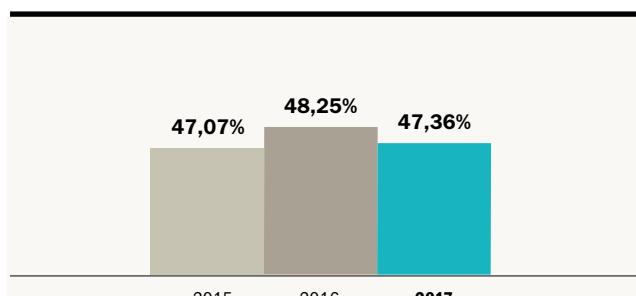
€ 2.228,23 milioni

Ricavi attività locativa gestione caratteristica



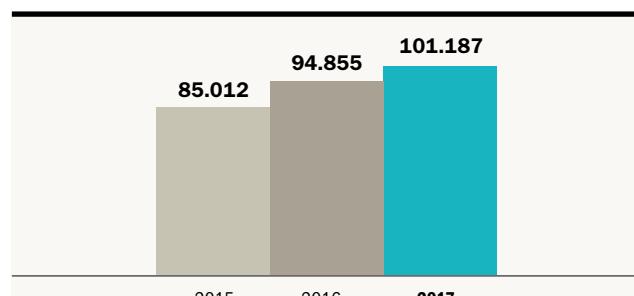
€ 138.915 milioni

Loan to value



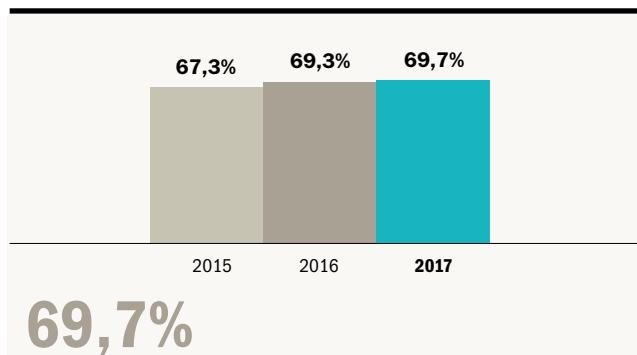
47,36%

EBITDA gestione caratteristica

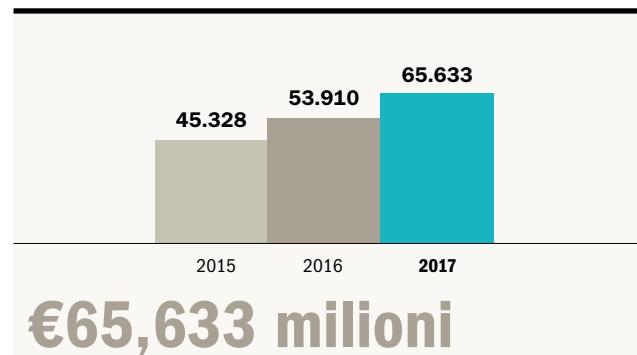


€101,187 milioni

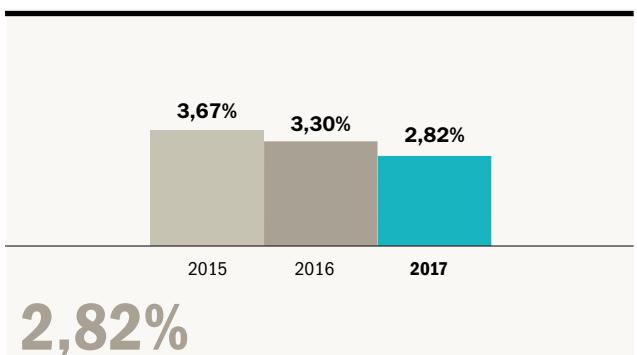
EBITDA Margin gestione caratteristica

**69,7%**

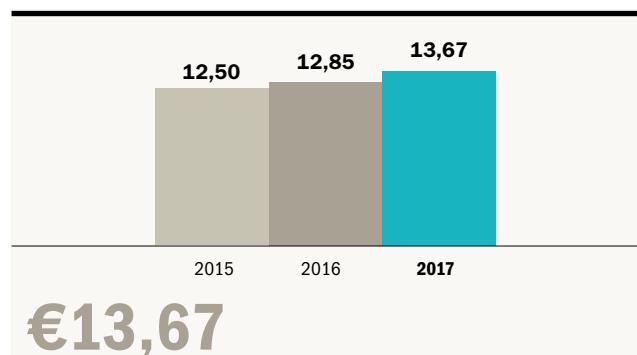
FFO gestione caratteristica

**€65,633 milioni**

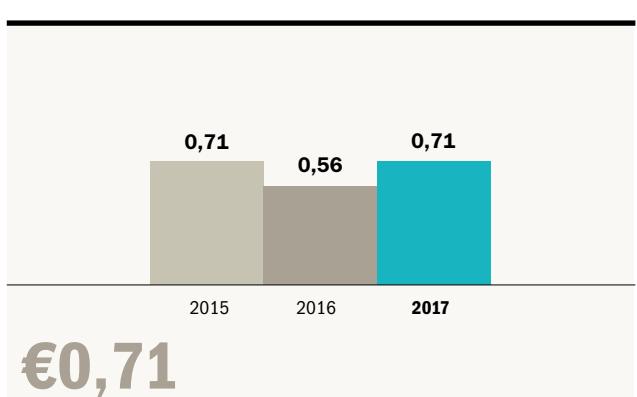
Costo medio del debito

**2,82%**

Epra NNNav per azione

**€13,67**

Prezzo titolo / Epra NNNav

**€0,71**

**PUNTADIFERRO**

FORLÌ

Apertura 2011

GLA galleria mq 21.223



3.287.175 visitatori nel 2017



RELAZIONE SULLA GESTIONE

02

Signori azionisti,

con la relazione degli Amministratori di seguito esposta si sono volute unificare le relazioni sulla gestione al Bilancio consolidato e al Bilancio della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al fine di evitare le ripetizioni che i due documenti separati avrebbero comportato. Il Bilancio consolidato del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (IGD SIIQ S.p.A o IGD per brevità) al 31 dicembre 2017, corredata della presente relazione e della nota integrativa, consolida sia le risultanze patrimoniali che quelle economiche di IGD SIIQ S.p.A e delle società del Gruppo, dettagliate nel paragrafo relativo all'area di consolidamento.

Indicatori alternativi di performance

La presente relazione sulla gestione contiene indicatori alternativi di performance relativi a misure diverse dagli indicatori convenzionali, che sono invece gli indicatori previsti dagli schemi di bilancio e quindi conformi ai principi contabili IAS/IFRS. Gli indicatori alternativi di performance indicati sono stati ricavati dai bilanci preparati conformemente ai principi IAS/IFRS ma sono stati calcolati anche in base ad altre fonti o a metodologie alternative, laddove distintamente specificato, che possono risultare non in conformità ai principi contabili applicati ai bilanci sottoposti a revisione contabile e possono non tenere conto degli obblighi di iscrizione, rilevazione e presentazione associati a tali principi. Gli indicatori ritenuti significativi per la lettura del Bilancio del Gruppo sono i ricavi like for like, l'Ebitda della gestione caratteristica, l'Ebitda margin della gestione caratteristica, l'FFO, la posizione finanziaria netta, l'interest cover ratio, il costo medio del debito (al netto degli oneri accessori ricorrenti e non), il gearing ratio, il Loan to value, il net asset value (NAV) e triple net asset value (NNNAV), le cui modalità di calcolo sono descritte nel Glossario.

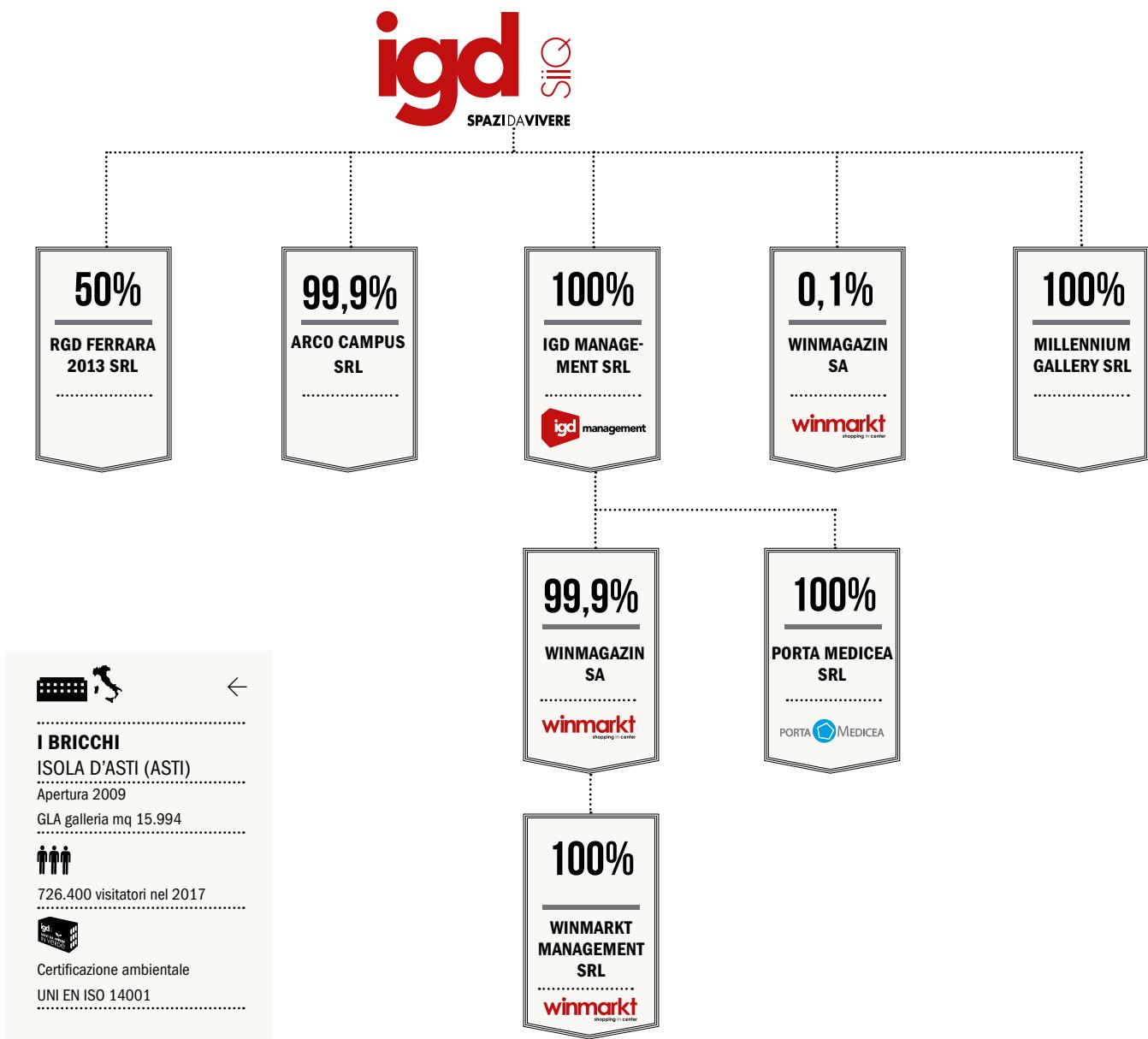


2.1

IL GRUPPO IGD

Entrata nel regime SIIQ come prima società immobiliare italiana nel 2008, IGD è ancora oggi l'unica realtà del segmento retail che possa vantare tale status.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo è concentrato per il 93% in Italia. Il portafoglio estero, che pesa per il residuo 7%, è invece rappresentato dagli asset di Winmarkt, la catena di centri commerciali rumeni che IGD controlla attraverso la partecipazione in Winmagazin SA.





1

2



In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà siti in Italia. In data 1° aprile è avvenuta la fusione per incorporazione in IGD SIIQ S.p.A. di Ig^d Property SIINQ S.p.A. e Punta di Ferro SIINQ S.p.A..

Al 31 dicembre 2017 alla capogruppo fanno inoltre riferimento:

- → il 100% di **Millennium Gallery S.r.l.** (proprietaria di parte della galleria commerciale Millennium di Rovereto e del ramo d'azienda del centro commerciale Gran Rondò di Crema);
- → il 50% di **RGD Ferrara 2013 S.r.l.**, costituita il 30 settembre 2013, per la gestione del ramo d'azienda del centro commerciale Darsena City di Ferrara;
- → il 99,9% di **Arco Campus S.r.l.**, società dedicata alla vendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività sportive;

1/2 La sede del Gruppo IGD a Bologna

..... → il 100% di **Igd Management S.r.l.**, che, oltre a essere titolare della Galleria CentroSarca di Milano, controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ:

- il 99,9% di **Win Magazin S.A.**, società di diritto rumeno, proprietaria di 14 Centri Commerciali e 1 palazzina uffici, che a sua volta detiene il 100% di **WinMarkt Management S.r.l.**, cui fa capo la squadra di manager rumeni;
- il 100% di **Porta Medicea S.r.l.**, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
- la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
- le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

L'organizzazione del Gruppo IGD si compone di tre aree funzionali, ciascuna delle quali rappresenta una Direzione:

- **Sviluppo e Gestione del Patrimonio Immobiliare;**
- **Commerciale e Gestione Rete;**
- **Romania.**

Le tre Direzioni sono soggette al coordinamento della Direzione Generale alla Gestione.

Le nostre attività

Gestione immobiliare e locativa

L'attività operativa più importante in IGD è rappresentata dalla **Gestione Immobiliare e Locativa** dell'intero portafoglio di immobili di proprietà e di alcuni immobili di terzi. La Società opera in questo ambito con l'obiettivo di valorizzare il portafoglio nel medio-lungo termine.

La Gestione Immobiliare e Locativa prende corpo in tre diverse modalità:

1. L'acquisizione e la locazione di immobili

IGD può acquisire immobili già a reddito ovvero asset di nuova apertura, curandone eventualmente anche la fase di sviluppo.

2. L'ottimizzazione del rendimento degli immobili

Le politiche commerciali e di marketing di IGD mirano a sostenere un flusso dei visitatori adeguato a mantenere elevati tassi di occupazione nei centri commerciali. In occasione di restyling e di estensioni di immobili in portafoglio, la Direzione Commerciale e quella di Sviluppo e Gestione Immobiliare lavorano in stretto coordinamento, allo scopo di realizzare interventi sulle superfici che permettano di realizzare il nuovo disegno in termini di merchandising e tenant mix.

3. La cessione di immobili di proprietà

Altra attività che riveste un ruolo cruciale, con l'obiettivo di attuare un processo di rotazione degli asset che permetta un'allocazione quanto più possibile ottimale del portafoglio.

Servizi

Da sempre IGD svolge alcune attività collaterali rispetto al business principale della Gestione Immobiliare e Locativa: attività indicate nel loro insieme come Servizi. Si tratta principalmente di **Facility Management**: IGD infatti coordina e supervisiona attività che sono essenziali per un efficace funzionamento del centro commerciale: non solo il marketing, ma anche la vigilanza, le pulizie e gli interventi di manutenzione ordinaria. Nella voce servizi rientrano anche i ricavi legati all'**Agency Management** e al **Pilotage**: attività quindi tipicamente condotte in occasione di progetti di restyling, quando sia prevista l'inaugurazione di un nuovo centro commerciale, o per l'apertura di estensioni di centri preesistenti.

Gestione dei contratti

Alla fine del 2017 in Italia IGD ha in essere 1.253 contratti, relativi a un totale di 672 operatori. Nel corso dei 12 mesi sono stati sottoscritti 194 nuovi contratti, dei quali 126 per rinnovo e 68 per turnover.

In Romania, a fine 2017, la controllata Win Magazine SA ha in essere 597 contratti; nel corso dell'anno sono stati siglati 459 nuovi contratti; ne sono stati rinnovati 264, a fronte di 195 uscite e recessi anticipati.

Attraverso un'attenta gestione del turnover, IGD coglie l'opportunità, da un lato, di adeguare l'offerta presente nelle proprie gallerie ai nuovi trend di consumo e, dall'altro, di selezionare gli operatori con il migliore potenziale in termini di vendite nonché quelli più affidabili.

IGD conduce da tempo un'analisi del profilo di rischio dei propri tenant, all'interno delle attività previste dall'Enterprise Risk Management. Il sistema impostato valuta la percentuale di operatori appartenenti alla medesima classe di rischio sul totale delle controparti e in relazione all'ammontare dei canoni di affitto che tali operatori rappresentano sul totale dei ricavi di IGD. Grazie al turnover effettuato, nel 2017 IGD ha potuto conseguire una riduzione dell'incidenza dei tenant appartenenti alle classi di rischio più elevato e, parallelamente, una diminuzione del fatturato a rischio sul fatturato totale.

Il grado di concentrazione degli operatori all'interno delle gallerie che presentano una rilevante incidenza sui ricavi locativi di IGD è limitato. Nel 2017 in Italia i primi 10 operatori hanno avuto un peso del 20,8% sul totale dei canoni locativi delle Gallerie: un dato non dissimile da quello del 2016 (21,1%). In Romania le 10 insegne più importanti per ricavi nel 2017 hanno inciso per il 27,3%, con una netta riduzione rispetto al 45,1% del 2016.

La proposta commerciale di IGD trae forza anche da una significativa presenza di brand di grande richiamo: nelle gallerie in Italia le insegne internazionali rappresentano il 41% del totale canoni locativi, mentre in Romania i retailer internazionali pesano per il 34%.

RELAZIONE SULLA GESTIONE**2.1 IL GRUPPO IGD**

3



4



5



Marketing

Nel corso del 2016 IGD aveva strutturato una nuova metodologia per la costruzione e la realizzazione dei Piani Marketing relativi ai singoli centri commerciali, con un coordinamento centrale delle diverse iniziative in fase di selezione e di lancio. Grazie all'attenta analisi del contesto specifico in cui opera il singolo centro commerciale, alle considerazioni in merito al posizionamento competitivo che caratterizza le singole realtà e all'individuazione di specifici obiettivi per il singolo Piano e per singolo evento, già nel 2017 è stato possibile conseguire alcuni primi visibili risultati in termini di maggiore efficacia delle iniziative intraprese e di ottimizzazione dei relativi costi.

Nel 2017 IGD ha continuato a proporre iniziative ispirate alla filosofia "Spazi da vivere", con alcuni eventi itineranti di grande impatto, tra i quali una nuova edizione dell'Happy Hand in Tour - che ha visto normodotati e disabili confrontarsi in numerose discipline artistiche e sportive - e una mostra interattiva che ricrea le storie e le ambientazioni dei libri di Jules Verne.

Con l'obiettivo di rafforzare la presenza di Millennials nei propri centri commerciali, nel corso del 2017 IGD ha creato appuntamenti con la presenza di personaggi di riferimento - blogger, scrittori o protagonisti della scena musicale italiana - che hanno richiamato anche i visitatori più giovani.

Le attività di marketing realizzate hanno offerto un contributo essenziale nel determinare l'attrattività dei centri com-

merciali e nell'alimentare nuovi flussi in ingresso in una fase che vede l'ancora alimentare avere un minore potere di richiamo rispetto agli anni passati: nel 2017 i centri del portafoglio italiano di IGD hanno registrato circa 67 milioni di presenze, con una lieve flessione rispetto al 2016.

In Romania nel 2017 i visitatori nei centri Winmarkt sono stati circa 30,6 milioni, in riduzione del 2% rispetto ai 31,3 milioni del 2016. In questo caso, la flessione rispecchia l'impatto della concorrenza proveniente da grandi centri commerciali di ultima generazione inaugurati ai margini di alcune città rumene nel cui centro storico Winmarkt è presente.

Mission

La Mission di IGD è quella di creare valore per tutti i suoi stakeholder: azionisti e finanziatori, dipendenti, visitatori e comunità locali, operatori commerciali, nonché fornitori.

Il percorso attraverso il quale la Società ritiene possibile la creazione di valore è quello di una crescita sostenibile.

3 Music live show presso il centro Città delle Stelle, Ascoli Piceno

4 Mostra dedicata a Jules Verne all'interno di Centro Piave, San Donà di Piave (Venezia)

5 Evento con una web star presso il centro Esp, Ravenna

6 Centro Le Porte di Napoli, Napoli

7 La clinica dentistica del centro Esp, Ravenna

8-9 Nuovi servizi offerti ai visitatori presso il centro Esp, Ravenna



Vision

IGD è da sempre focalizzata nel segmento retail del settore immobiliare italiano. Player di primo piano per dimensioni complessive del portafoglio, IGD è stata capace di ottenere risultati in linea con gli obiettivi del proprio Piano Industriale grazie al modo in cui ha interpretato il proprio ruolo nel tempo, anche nella lunga stagione di crisi dei consumi che ha caratterizzato buona parte dell'ultimo decennio. La capacità di ascolto delle differenziate esigenze degli operatori, la volontà di proporre un ventaglio di soluzioni flessibili e personalizzate sotto il profilo commerciale, la capacità di rispondere tempestivamente alle mutate esigenze dei brand internazionali anche in termini di maggiori spazi e di nuove configurazioni hanno permesso a IGD di costruire un profilo professionale con caratteristiche uniche sul mercato italiano. Un'attitudine operativa corretta, collaborativa e lungimirante che è stata apprezzata dai tenant e, di riflesso, è risultata premiante per i risultati del conto economico di IGD stessa.

Differenziandosi dai modelli seguiti dalle principali società europee del settore retail, IGD non ha puntato su centri commerciali di grandi dimensioni e neppure si è concentrata su una specifica tipologia di territorio: una scelta compiuta scientificamente in origine e confermata di volta in volta nel processo di sviluppo che la Società ha realizzato negli ultimi 12 anni. Il portafoglio immobiliare di IGD, costituito in larga parte da centri di medie dimensioni, è infatti distribuito sull'intero territorio italiano, con una tipica collocazione nella prima cintura dei centri urbani, vicino alle autostrade e lungo strade che rendono i centri commerciali agevolmente raggiungibili. La maggior

parte degli asset di IGD, pur non essendo di grandi dimensioni, vanta comunque una posizione dominante rispetto al bacino di utenza primaria.

Storicamente, i centri commerciali di IGD hanno potuto trarre vantaggio dalla presenza di un'importante ancora alimentare: l'ipermercato ha infatti tradizionalmente attratto consistenti flussi in ingresso nell'intero arco della settimana e permesso di fidelizzare la clientela, con benefici evidenti anche per gli esercizi della galleria. Nel periodo più recente il format del centro IGD sta vivendo una progressiva trasformazione, con più di un'ancora a carattere non alimentare che svolge un determinante ruolo di "attractor" per l'intero centro commerciale e una crescente incidenza delle attività che fanno riferimento ai servizi alla persona: non solo ristorazione, ma anche cliniche dentali o centri fitness. Attività, dunque, che rispondono pienamente al concept IGD degli "Spazi da vivere" e che offrono risposte a una domanda che l'e-commerce non può soddisfare. L'operazione di successo realizzata alle Porte di Napoli di Afragola e nel corso del 2017 anche a Città delle Stelle di Ascoli Piceno, dove IGD ha operato una riduzione delle superfici precedentemente occupate dall'ipermercato per creare una nuova food court, rappresenta oggi un benchmark per il ripensamento del lay-out di altri centri nei quali le superfici degli ipermercati potranno essere riconsiderate alla luce dell'affermarsi di nuovi modelli di consumo, soprattutto nelle fasce più giovani della popolazione.

La capacità di orchestrare il ripensamento del merchandising mix e la realizzazione di nuovi fit-out per ospitare negli immobili nuovi disegni delle proposte commerciali sono i fattori alla base degli elevati livelli di occupancy che IGD ha mantenuto nel tempo.



10

Linee-guida strategiche

Le linee-guida strategiche di IGD più aggiornate sono state presentate il 10 maggio 2016, con la pubblicazione di una nuova versione del Business Plan 2015-2018, rivista alla luce del mutato contesto macroeconomico e del nuovo assetto finanziario e di portafoglio assunto da IGD all'indomani dell'importante acquisizione della galleria PuntadiFerro di Forlì e dell'aumento di capitale che tale operazione aveva richiesto.

Le politiche indicate dal Piano sono volte a confermare IGD quale società leader in Italia nella proprietà e gestione dei centri commerciali.

L'impianto strategico prende forma attraverso azioni integrate in quattro diversi ambiti operativi: **commerciale, patrimoniale, finanziario e di sostenibilità**.

Più in dettaglio, la strategia ha l'obiettivo di massimizzare il valore per gli investitori e, in generale, per gli stakeholder del Gruppo e diminuire il profilo di rischio, garantendo una crescita sostenibile nel tempo. Tutto ciò si traduce da un lato in una gestione quotidiana, dinamica e a lungo termine degli asset così da mantenerne la massima efficienza ed attrattività e generare continui flussi di cassa; dall'altro nel mantenimento di una struttura finanziaria equilibrata e sostenibile e nella diversificazione delle fonti di finanziamento, in un'ottica di ottimizzazione del costo del debito con l'obiettivo di ottenere le migliori condizioni disponibili sul mercato.

.....
10 Il centro PuntadiFerro, Forlì

2.2

ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO 2017

2.2.1 Analisi economica

Nel corso del 2017 l'attività del gruppo IGD è proseguita intensamente con importanti operazioni portate a termine dal punto di vista operativo e finanziario; tali risultati sono inseriti in un contesto macroeconomico positivo a livello globale: la crescita economica si è dimostrata solida nelle principali economie avanzate ed emergenti, sostenuta da un nuovo ciclo di investimenti che ha spinto il commercio mondiale (cresciuto del 3,5% nel terzo trimestre 2017), e le prospettive a breve termine sono favorevoli.¹

In Italia, il contesto macroeconomico si è caratterizzato per un andamento particolarmente positivo: la ripresa, in atto di fatto dal 2014 si è consolidata ed ha accelerato. Secondo la stima preliminare dell'ISTAT, il **Prodotto Interno Lordo**, rimasto in territorio positivo tutto l'anno, è arrivato ad una crescita cumulata a fine 2017 del **+1,4%**.² Tale crescita è sostenuta in primo luogo dalle esportazioni (+7,9% nei primi 11 mesi dell'anno rispetto allo stesso periodo del 2016³), che beneficiano della ripartenza del commercio mondiale, e dagli investimenti. Anche i **consumi delle famiglie** hanno continuato ad aumentare (**attesi a +1,4% a fine anno**⁴) alimentati dal reddito reale disponibile, a sua volta sostenuto dal calo della disoccupazione (10,8% a dicembre 2017 in calo di -1,0% rispetto a dicembre 2016⁵).

Tale scenario positivo ha contribuito a far ripartire la dinamica dei prezzi al consumo, con il **tasso di inflazione** che ha registrato in media d'anno una variazione positiva pari a +1,2%, dopo un 2016 chiuso negativamente.⁶

In linea con tale contesto migliorativo, al 31 dicembre 2017 le **vendite fatte registrare dagli operatori** all'interno delle gallerie italiane di IGD a perimetro omogeneo **risultano in crescita del 1,3%** (+4,3% considerando anche l'ampliamento ESP), a fronte di ingressi in leggero calo rispetto all'anno precedente. Il dato delle vendite risulta particolarmente buono se confrontato con il dato nazionale del commercio al dettaglio relativo alla vendita di prodotti non alimentari, che per il 2017 ha fatto registrare un calo del -0,2% in valore e -0,3% in volume.

Il **tasso di occupancy** medio del portafoglio italiano è rimasta sostanzialmente stabile passando dal 97,0% del 2016⁷ al 96,8% di fine 2017.

L'insieme di queste variabili ha, in parte, anche avuto un riflesso sui **ricavi da attività locativa** fatti registrare dal perimetro italiano al 31 dicembre 2017, che risultano **in crescita del 5,8%**.

A questo buon risultato hanno contribuito in primo luogo le nuove aperture effettuate: IGD ha potuto beneficiare infatti dei proventi dell'ampliamento del centro commerciale ESP inaugurato a giugno, e dell'apporto per l'intero periodo dei ricavi della galleria Maremà, che nel 2016 non aveva dato il suo pieno contributo, avendo inaugurato il 27 ottobre. I ricavi risultano in incremento anche a perimetro omogeneo, facendo registrare una crescita del 1,5% dovuta principalmente ai buoni risultati dell'attività di commercializzazione che ha portato ad un **incremento dei canoni sui nuovi contratti pari al 4,9%**, oltre alla progressiva riduzione degli sconti temporanei sui canoni.

Nel corso dell'anno IGD ha poi proseguito nelle sue attività operative di asset management. A giugno è stato inaugurato l'ampliamento del centro commerciale ESP di Ravenna, per un totale di 19.000 mq di GLA aggiuntiva in cui hanno trovato posto 43 negozi e 8 spazi dedicati alla ristorazione. Si tratta di un'operazione importante, a seguito dell'ampliamento infatti, ESP è diventato l'asset più rilevante in termini di valore del portafoglio IGD. A novembre inoltre, è stata inaugurata una nuova piazza all'interno del centro Città delle Stelle di Ascoli Piceno, frutto della rimodulazione degli spazi interni con la riduzione dell'ipermercato a favore della galleria. Nella nuova piazza hanno trovato posto 13 nuovi punti vendita. Sono proseguiti poi i lavori per gli altri progetti previsti nell'ambito del Piano industriale 2016-2018, quali lo sviluppo di Officine Storiche a Livorno e l'ampliamento e restyling del centro Gran Rondò a Crema.

In **Romania**, l'economia continua a crescere a ritmi decisamente più sostenuti rispetto all'Italia e alla media dei paesi europei: nei primi nove mesi dell'anno la crescita del Prodotto Interno Lordo è stata del 7%, trainata dai consumi privati che, continuando a beneficiare delle misure adottate dal

1 Fonte: Banca d'Italia - Bollettino economico 1/2018, gennaio 2018

2 Fonte: Istat - Stima preliminare del PIL, febbraio 2018

3 Fonte: Istat - Commercio con l'estero e prezzo all'import dei prodotti industriali, gennaio 2018

4 Fonte: Istat - Le prospettive per l'economia italiana nel 2017-2018, novembre 2017

5 Fonte: Istat - Occupati e disoccupati, gennaio 2018

6 Fonte: Istat - Prezzi al consumo, gennaio 2018

7 Il dato 2016 include anche Piazza Mazzini che è stato trasferito dal cluster City center a Gallerie

Governo tra il 2016 e il 2017, stanno facendo registrare risultati ragguardevoli (aumentati di oltre il 9% nei primi 9 mesi del 2017, dopo un aumento di oltre il 7% nel 2016).⁸ Questi buoni risultati, insieme all'importante lavoro in termini di restyling e aggiornamento del merchandising mix portato avanti da IGD negli ultimi anni, si sono tradotti in buone performance operative del portafoglio rumeno: il **tasso di occupancy** è ulteriormente migliorato passando dal 96,1% del 2016 al **96,4%** del 2017 ed è **ormai stabilmente in linea con quello italiano**, ed è stato registrato un **aumento dei canoni sui contratti rinnovati pari al 2,1%**. Questi buoni indicatori hanno portato ad un **incremento dei ricavi da attività locativa del 5,4% rispetto al 2016**. Dal punto di vista finanziario, il 2017 si è aperto a gennaio con il regolamento dell'emissione obbligazionaria del valore di 100 milioni di euro approvata a dicembre 2016. Il regolamento è avvenuto tramite *private placement* sul mercato

statunitense. A dicembre inoltre Moody's ha riconfermato ad IGD il rating Baa3 con outlook stabile a conferma che il profilo finanziario del gruppo si mantiene solido. Il buon lavoro svolto negli ultimi anni ha consentito ad IGD di abbassare ulteriormente **il costo del debito, che a fine 2017 si è attestato a 2,82%**, rispetto al 3,30% di fine 2016, ed **incrementare il tasso di copertura degli oneri finanziari** o ICR che si è attestato a 2,93x contro il 2,89x di fine 2016. Come meglio evidenziato in seguito, i positivi risultati di cui sopra, uniti all'incremento delle valutazioni Fair Value hanno determinato un **utile netto pari a 86,5 milioni di Euro in crescita del 26,5%** rispetto al 2016, e un **FFO da gestione caratteristica** che si è attestato a 65,6 milioni di euro **in crescita del 21,7%** rispetto al 2016, un incremento maggiore anche rispetto alla guidance comunicata al mercato in cui era stato previsto un aumento nell'ordine del 20%. Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONTO ECONOMICO GESTIONALE €/000	CONSOLIDATO		GESTIONE CARATTERISTICA		PROGETTO PORTA A MARE				
	31/12/16:	31/12/17:	Δ%:	31/12/16:	31/12/17:	Δ%:	31/12/16:	31/12/17:	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	118.882	126.276	6,2%	118.882	126.276	6,2%	0	0	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	12.414	12.639	1,8%	12.414	12.639	1,8%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	131.296	138.915	5,8%	131.296	138.915	5,8%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	5.529	6.176	11,7%	5.529	6.176	11,7%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	1.999	5.116	n.a.	0	0	n.a.	1.999	5.116	n.a.
RICAVI GESTIONALI	138.824	150.207	8,2%	136.825	145.091	6,0%	1.999	5.116	n.a.
COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	(2.189)	(5.258)	n.a.	0	0	n.a.	(2.189)	(5.258)	n.a.
Affitti e locazioni passive	(10.145)	(10.218)	0,7%	(10.145)	(10.218)	0,7%	0	0	n.a.
Personale diretto	(3.914)	(4.333)	10,7%	(3.914)	(4.333)	10,7%	0	0	n.a.
Costi diretti	(17.307)	(18.544)	7,1%	(17.032)	(18.289)	7,4%	(275)	(255)	-7,2%
COSTI DIRETTI	(31.366)	(33.095)	5,5%	(31.091)	(32.840)	5,6%	(275)	(255)	-7,2%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	105.269	111.854	6,3%	105.734	112.251	6,2%	(465)	(397)	-14,6%
Personale di sede	(6.473)	(6.715)	3,7%	(6.402)	(6.642)	3,7%	(71)	(73)	2,9%
Spese generali	(4.813)	(4.677)	-2,8%	(4.477)	(4.422)	-1,2%	(336)	(255)	-24,2%
SPESE GENERALI	(11.286)	(11.392)	0,9%	(10.879)	(11.064)	1,7%	(407)	(328)	-19,5%
EBITDA	93.983	100.462	6,9%	94.855	101.187	6,7%	(872)	(725)	-16,8%
Ebitda Margin	67,7%	66,9%		69,3%	69,7%				
Altri accantonamenti	(154)	(153)	-0,7%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	19.582	23.886	22,0%						
Ammortamenti	(1.119)	(1.027)	-8,2%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	18.309	22.706	24,0%						
EBIT	112.292	123.168	9,7%						
GESTIONE FINANZIARIA	(42.008)	(34.343)	-18,2%						
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	(336)	(95)	-71,7%						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	69.948	88.730	26,9%						
Imposte	(1.116)	(1.356)	21,5%						
Altre imposte	(1.928)	(920)	-52,3%						
UTILE DEL PERIODO	66.904	86.454	29,2%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	1.425	0	n.a.						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	68.329	86.454	26,5%						

Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi). I costi del personale sono comprensivi dei costi accessori.

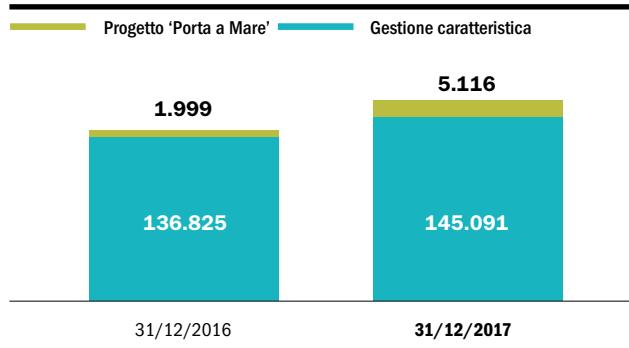
⁸ Fonte: Reiffesen Research – Economic Overview Romania, dicembre 2017

→ Ricavi

I ricavi gestionali consolidati sono pari a 150.207 migliaia di Euro, in aumento del 8,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

I ricavi della gestione caratteristica ammontano a 145.091 migliaia di Euro, in crescita del 6,0%; per quanto riguarda il progetto Porta a Mare i ricavi da trading sono pari a 5.116 migliaia di Euro.

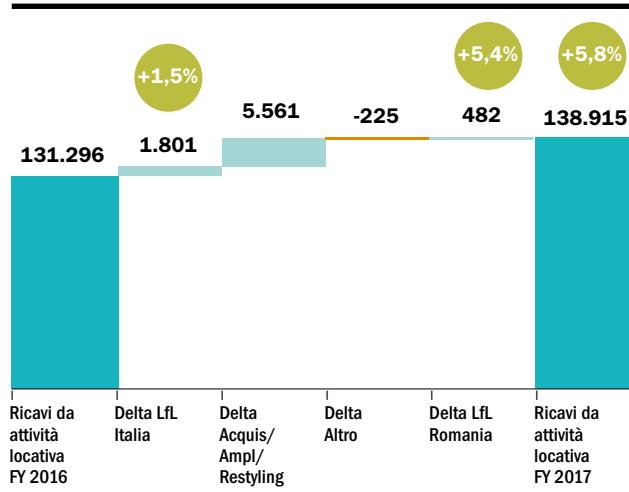
TOTALE RICAVI



Più in dettaglio, le componenti dei ricavi hanno registrato i seguenti andamenti:

I ricavi da attività immobiliare locativa, pari a 138.915 migliaia di Euro, hanno registrato un incremento del 5,80%.

ANDAMENTO RICAVI DA ATTIVITÀ LOCATIVA



La variazione, pari ad Euro 7.619 migliaia, è dovuta:

- per 1.801 migliaia di Euro, alla crescita like for like (+1,5%) in Italia. Crescono le gallerie (+2,0%, per le attività di commercializzazione concluse nel corso dell'anno

e per minor sconti concessi) e sono stabili rispetto all'anno precedente gli ipermercati. Nel periodo sono stati sottoscritti 194 contratti con un upside medio sul canone del +4,9%;

- per Euro 5.561 migliaia ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo: nel 2016, apertura di Maremà di Grosseto nel mese di ottobre e apertura dell'ampliamento Esp nel mese di giugno 2017;
- per -225 migliaia di Euro a ricavi non ripetibili del 2016;
- per circa 482 migliaia di Euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+5,4%), dovuti anche alle attività di commercializzazione e rinegoziazione. Nel periodo sono stati sottoscritti 459 contratti, di cui 195 per turnover e 264 per rinnovi, questi ultimi con upside medio del +2,1%.

I ricavi da servizi, sono in incremento (+11,7%) rispetto al 2016. La voce è composta prevalentemente da ricavi da Facility Management (86,2% del totale per un importo pari a 5.324 migliaia di Euro) in incremento del 8,4% rispetto al 2016 per effetto di nuovi mandati di gestione. In incremento anche i ricavi da pilotage (Euro +62 migliaia rispetto al 2016), principalmente per l'attività di pilotage sull'ampliamento Esp e anche sulla rimodulazione Città delle Stelle. In incremento anche i ricavi da Agency e Altro per le attività di commercializzazione del centro commerciale Poseidon di Carini (PA), oltre a nuove fee per servizi in outsourcing.

I ricavi da trading del progetto Porta a Mare risultano pari a 5.116 migliaia di Euro e sono relativi alla vendita di 18 unità residenziali e relative pertinenze. Si segnala inoltre che alla data di approvazione del bilancio sono state compromesse ulteriori 15 unità residenziali; il totale degli appartamenti venduti, e oggetto di preliminare e proposte ha quindi raggiunto il 90,7% del totale della superficie commerciale.

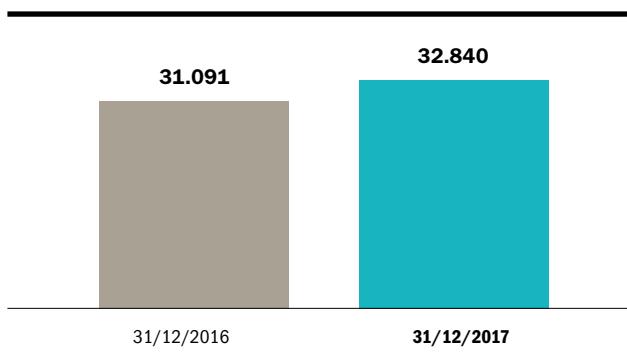
→ Costo del venduto e altri costi

La voce **costo del venduto e altri costi**, pari ad Euro 5.258 migliaia, si riferisce al costo delle unità vendute per Euro 5.224 migliaia e a costi accessori alle vendite per Euro 34 migliaia.

→ Costi Diretti

I costi diretti della gestione caratteristica, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 32.840 migliaia di Euro, in incremento del 5,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'andamento segue di fatto l'ampliamento del perimetro di immobili di proprietà e gestione: da qui deriva infatti un incremento del costo del personale diretto (per rafforzamento della struttura), IMU, contributi commerciali, spese condominiali e dei costi di pilotage (riferiti alle medesime attività che hanno generato ricavi).

L'incidenza dei costi diretti della gestione caratteristica sui relativi ricavi è pari al 22,6%, in lieve calo rispetto al 22,7% dell'anno precedente.

COSTI DIRETTI GESTIONE CARATTERISTICA

I **costi diretti del Progetto Porta a Mare**, pari ad Euro 255 migliaia, sono costituiti prevalentemente dall'imposta IMU (Euro 186 migliaia) e dalle spese condominiali.

→ Analisi dei margini per attività di business

Il margine lordo divisionale presenta una crescita del 6,3% passando da 105.269 migliaia di Euro al 31 dicembre 2016 a 111.854 migliaia di Euro al 31 dicembre 2017. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi dei margini lordi divisionali per attività di business:

SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà: tale margine è pari ad Euro 109.668 migliaia a fronte di 102.999 Euro migliaia dello stesso periodo dell'esercizio precedente (+6,5%).

Tale attività continua a presentare una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante (86,8%) e in crescita rispetto all'anno precedente (aumento dei ricavi e sostanziale stabilità dei costi relativi).

SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi: il margine è pari a 2.219 migliaia di Euro. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è in lieve incremento al 17,6% dal 17,5% del 2016 prevalentemente per maggiori ricavi e sostanziale stabilità dei costi relativi.

SBU 2 - Attività di servizi - margine da attività di servizi: il margine dell'attività da servizi si è attestato a 364 migliaia di Euro, con una percentuale sui ricavi da servizi pari al 5,9% rispetto al 10,2% dell'anno precedente giustificato dal ridotto margine delle attività di pilotage e dell'incremento dei costi più che proporzionale dei relativi ricavi.

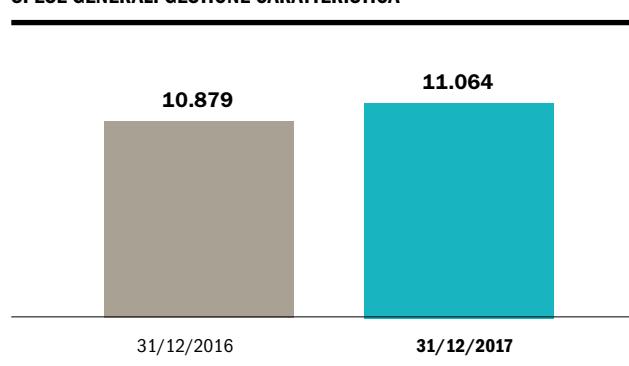
SBU 3 - Attività di sviluppo e trading – margine da trading: il margine delle vendite del progetto "Porta a Mare" risulta negativo per Euro 143 migliaia. Complessivamente tale progetto, compresi i costi diretti dell'iniziativa (in particolare l'IMU sulle porzioni ancora da sviluppare) ha generato un risultato negativo pari a 397 migliaia di Euro.

MARGINE LORDO DIVISIONALE €/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/12/16	31/12/17	%	31/12/16	31/12/17	%	31/12/16	31/12/17	%
Margine da immobili di proprietà	102.999	109.668	6,5%	102.999	109.668	6,5%	0	(0)	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	2.171	2.219	2,2%	2.171	2.219	2,2%	0	0	n.a.
Margine da servizi	564	364	(35,5)%	564	364	(35,5)%	(0)	0	n.a.
Margine da trading	(465)	(397)	(14,6)%	0	0	n.a.	(465)	(397)	54,3%
Margine lordo divisionale	105.268	111.854	6,3%	105.733	112.251	6,2%	(465)	(397)	(14,6)%

→ Spese Generali

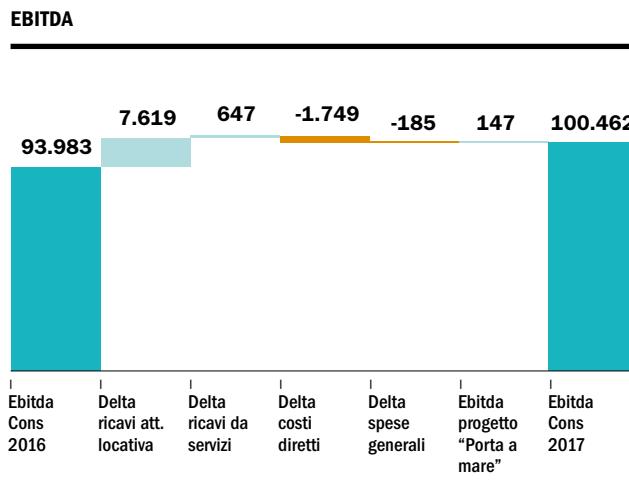
Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 11.064 migliaia di Euro, in incremento (+1,7%) rispetto ai 10.879 migliaia di Euro dell'anno precedente principalmente a fronte di una crescita dei costi del personale (anche per l'implementazione del progetto Welfare e maggiore salario variabile), di progetti aziendali e costi societari mentre si registrano risparmi su diverse altre voci gestionali tra cui consulenze aziendali e comunicazione. Anche per le spese generali, l'incidenza è in diminuzione sui relativi ricavi passando dal 8,0% dell'anno precedente al 7,6% del 2017.

Le **spese generali del Progetto Porta a Mare**, pari a 328 migliaia di Euro (comprensive dei costi del personale), sono in diminuzione del 19,5% rispetto all'anno precedente.

SPESI GENERALI GESTIONE CARATTERISTICA

→ EBITDA

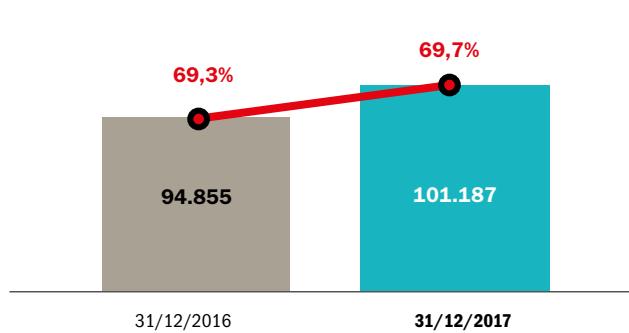
L'**EBITDA** della gestione caratteristica del 2017 è pari a 101.187 migliaia di Euro, in incremento del 6,7% rispetto all'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 100.462 migliaia di Euro e in aumento del 6,9%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2017 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



Come precedentemente commentato, sull'andamento del margine EBITDA ha influito sostanzialmente l'incremento dei ricavi della gestione caratteristica (anche per l'ampliamento del perimetro immobiliare), compensato dall'incremento meno che proporzionale dei costi diretti e delle spese generali.

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari a 69,7% in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di circa 0,4 punti percentuali.

EBITDA E EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA

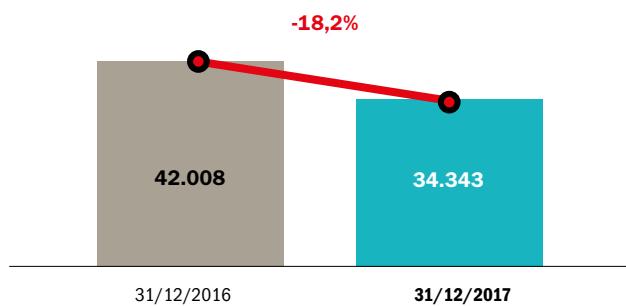


→ EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 123.168 migliaia di Euro, con un aumento del 9,7% rispetto all'analogo periodo del 2016. Sulla variazione, oltre all'incremento dell'Ebitda commentato in precedenza, ha influito principalmente la variazione positiva della voce svalutazioni e adeguamento *fair value* positivi per 23.886 migliaia di Euro rispetto a 19.582 migliaia di Euro del 2016.

→ Gestione finanziaria

GESTIONE FINANZIARIA



Il saldo della voce “gestione finanziaria” è passato da 42.008 migliaia di Euro del 31 dicembre 2016 a 34.343 migliaia di Euro al 31 dicembre 2017 in netto miglioramento nonostante l’incremento della PFN media registrato nell’esercizio 2017. Il decremento, di circa 7.665 migliaia di Euro, è principalmente dovuto ai minori oneri finanziari per effetto dell'estinzione anticipata di alcuni mutui, avvenuta nell'esercizio precedente (Finanziamento BNP e Banco Popolare di Verona), alla chiusura di un finanziamento ipotecario giunto a naturale scadenza nel dicembre 2016, oltre che ad un minor utilizzo di linee a breve e tassi di interesse in diminuzione. Sulla riduzione della gestione finanziaria hanno inoltre influito i minori interessi per oneri IRS, anche per effetto della scadenza di un Irs avvenuta ad aprile 2017.

Tali minori oneri sono stati parzialmente compensati dall’incremento degli oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario di Euro 300 milioni emesso in data 31 maggio 2016 e al prestito obbligazionario emesso in data 11 gennaio 2017, di importo nominale complessivo pari ad Euro 100 milioni, dei costi connessi all’ottenimento del rating e delle commissioni connesse alle linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities).

Al 31 dicembre 2017, il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,82%, in diminuzione rispetto al 3,30% dell’esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 3,13% rispetto al 3,86% del 31 dicembre 2016.

L’indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria” è pari a 2,93x, in crescita rispetto al 2,24x dell’esercizio precedente.

→ Gestione Partecipazioni/Straordinaria

Il risultato del 31 dicembre 2017, pari ad Euro -95 migliaia, è da imputare: (i) al risultato di una partecipazione contabilizzata con il metodo del patrimonio netto; (ii) alla svalutazioni di una partecipazione iscritta al costo e (iii) all’iscrizione della svalutazione di un credito finanziario concesso a Iniziative Bologna Nord s.r.l. in liquidazione.

→ Imposte

IMPOSTE	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Imposte Correnti	1.356	1.117	239
Credito d'imposta IRAP	0	(326)	326
Imposte Differite passive	900	2.276	(1.376)
Imposte Anticipate	30	(111)	141
Sopravvenienze attive/passive - Accantonamenti	(10)	88	(98)
Imposte sul reddito del periodo	2.276	3.044	(768)

Al 31 dicembre 2017 l'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per Euro 2.276 migliaia, in decremento di Euro 768 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2016.

Le imposte correnti risultano in incremento principalmente per effetto dei maggiori redditi prodotti in Romania rispetto all'esercizio precedente.

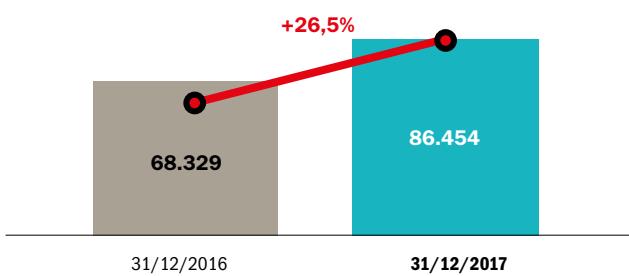
L'Irap di competenza, in linea rispetto all'esercizio precedente, non ha consentito un'ulteriore trasformazione in credito di imposta dell'eccedenza Ace non utilizzata da far valere ai fini Irap.

La variazione delle imposte differite (attive e passive) è dovuta prevalentemente all'adeguamento delle stesse in relazione al disallineamento tra valore di mercato e valore fiscale determinato per effetto delle variazioni di fair value di alcuni investimenti immobiliari detenuti da società controllate in regime fiscale ordinario.

→ Utile Netto del Gruppo

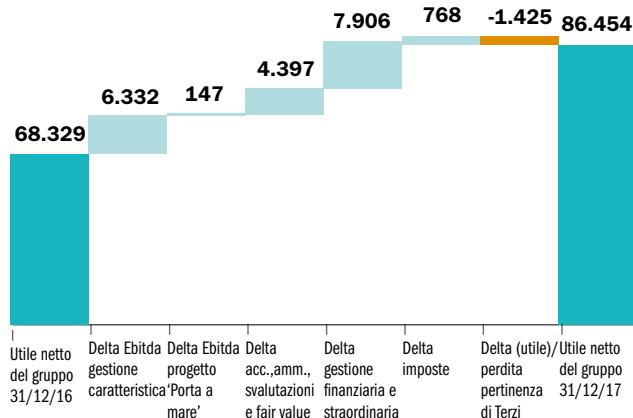
Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo pari a 86.454 migliaia di Euro, in incremento del 26,5% rispetto a 68.329 migliaia di Euro del 2016.

UTILE NETTO DEL GRUPPO



Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

VARIAZIONE DELL'UTILE NETTO DAL 2016 AL 2017

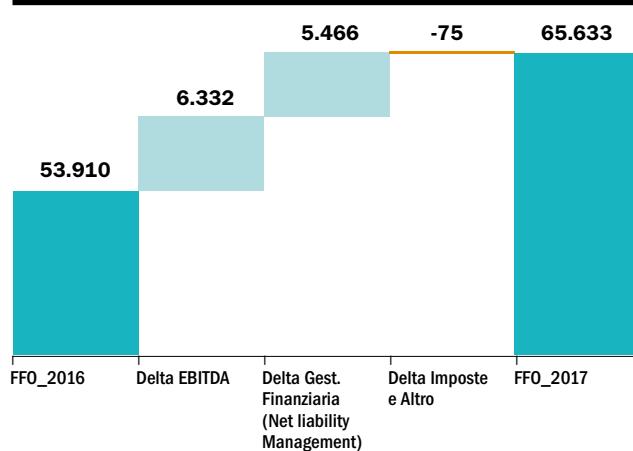


→ FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 31 dicembre 2017 registra un significativo incremento di 11.723 migliaia di Euro, pari al +21,7% rispetto all'esercizio precedente. Tale andamento riflette il sensibile miglioramento dell'Ebitda della gestione caratteristica e della gestione finanziaria, come commentato in precedenza.

FUNDS FROM OPERATIONS	CONS 2016	CONS 2017	Δ VS CONS 2016	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	94.855	101.187	6.332	6,7%
Gestione Finanziaria Adj	-39.817	-34.350	5.466	-13,7%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	-125	0	125	n.a.
Imposte correnti dell'esercizio Adj	-1.004	-1.204	-200	19,9%
FFO	53.910	65.633	11.723	21,7%

FFO GESTIONE CARATTERISTICA



2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2017, è di seguito sintetizzata:

FONTI-IMPIEGHI	31/12/2017	31/12/2016	Δ	%
Investimenti immobiliari	2.157.176	2.050.728	106.448	5,19%
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.466	75.004	(34.538)	(46,05%)
Attività immateriali	12.697	12.720	(23)	(0,18%)
Altre attività materiali	10.204	11.049	(845)	(7,65%)
Crediti vari e altre attività non correnti	90	89	1	1,12%
Partecipazioni	254	1.685	(1.431)	(84,93%)
Capitale Circolante Netto	28.768	56.378	(27.610)	(48,97%)
Fondi	(7.900)	(7.494)	(406)	5,42%
Debiti e altre passività non correnti	(21.182)	(24.656)	3.474	(14,09%)
Imposte differite passive/(attive) nette	(24.777)	(21.901)	(2.876)	13,13%
Totale impieghi	2.195.796	2.153.602	42.194	1,96%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.115.753	1.060.701	55.052	5,19%
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	8.725	(8.725)	(100,00%)
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	20.397	28.748	(8.351)	(29,05%)
Posizione finanziaria netta	1.059.646	1.055.428	4.218	0,40%
Totale fonti	2.195.796	2.153.602	42.194	1,96%

Le principali variazioni dell'esercizio 2017, rispetto al 31 dicembre 2016, hanno riguardato:

- gli **Investimenti immobiliari**, che hanno subito un incremento pari a Euro 106.448 migliaia, determinato principalmente:
 - dalla riclassifica negli investimenti immobiliari, per Euro 63.765 migliaia, dei lavori ultimati e relativi principalmente all'Ampliamento Esp (Euro 55.161 migliaia); alla rimodulazione degli spazi del centro commerciale Città delle Stelle (Euro 1.238 migliaia); ai lavori per la realizzazione di un parcheggio multipiano adiacente alla galleria commerciale Gran Rondò (Euro 2.426 migliaia); ai lavori di miglioramento sismico su Centro d'Abruzzo, Porto Grande, e Città delle Stelle (rispettivamente pari ad Euro 532 migliaia, Euro 524 migliaia ed Euro 349 migliaia);
 - dalla riclassifica negli investimenti immobiliari, per Euro 11.850 migliaia, dell'immobile Palazzo Orlando dalla voce Rimanenze;
 - dagli adeguamenti al Fair value. In particolare gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 42.359 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 13.906 migliaia, con un impatto netto positivo pari ad Euro 28.453 migliaia;
 - dai lavori eseguiti ed ultimati per circa 2.533 migliaia di Euro per fit out e manutenzioni straordinarie nei centri commerciali, in particolare in Città delle Stelle di Ascoli, Centro d'Abruzzo, Conè, Clodi, Centro Borgo e Le Maioliche.
- Le **immobilizzazioni in corso**, che hanno subito un decremento pari a Euro 34.538 migliaia, determinato principalmente:
 - dagli investimenti eseguiti, e tuttora in corso, per un importo complessivo pari a circa Euro 5.685 migliaia,

tra cui si segnalano: (i) i lavori dell'ampliamento della galleria commerciale Gran Rondò di Crema, pari a circa Euro 1.638 migliaia; (ii) la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 2.035 migliaia; (iii) i lavori di realizzazione del Progetto Arco Campus, per un importo pari ad Euro 770 migliaia; (iv) i lavori di copertura presso il centro commerciale Tiburtino e Centro Sarca, per un ammontare pari a circa Euro 542 migliaia (v) i lavori di manutenzione straordinaria e fit out presso alcune gallerie in Romania, per un ammontare pari a circa Euro 368 migliaia e altri interventi minori pari ad Euro 332 migliaia, relativi prevalentemente ai lavori di miglioramento sismico su Darsena, Casilino, Gran Rondò e Le Porte di Napoli;

- dagli investimenti eseguiti ed ultimati nell'esercizio, per un importo complessivo pari a circa Euro 23.608 migliaia, tra cui si segnalano: (i) i lavori per la realizzazione di un parcheggio multipiano adiacente alla galleria commerciale Gran Rondò, pari a circa Euro 2.203 migliaia; (ii) la rimodulazione degli spazi del centro commerciale Città delle Stelle, per un importo complessivo pari a circa Euro 1.180 migliaia; (iii) i lavori di ultimazione dell'Ampliamento Esp Ravenna, per un importo pari ad Euro 16.061 migliaia; (iv) i lavori di miglioramento sismico su Centro d'Abruzzo, Porto Grande e Città delle Stelle, per un ammontare pari a circa Euro 1.295 migliaia; (v) i lavori di manutenzione straordinaria e fit out presso alcune gallerie in Romania, per un ammontare pari a circa Euro 1.791 migliaia e altri interventi minori pari ad Euro 1.078 migliaia, relativi prevalentemente ai lavori presso i centri commerciali Tiburtino e Porto Grande;

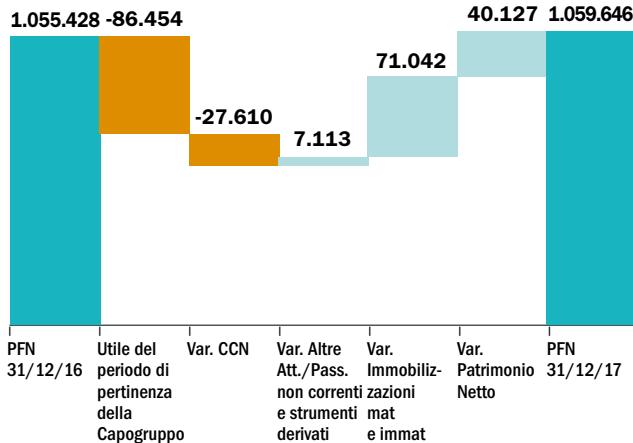
- dalla riclassifica degli investimenti ultimati nell'esercizio e riclassificati negli investimenti immobiliari per

Euro -63.765 migliaia, precedentemente commentati; - dalle svalutazioni, per Euro 920 migliaia, dei progetti Ampliamento Porto Grande, Arco Campus e Officine Storiche (Progetto Porta a Mare). Il progetto Ampliamento Porto Grande, contabilizzato con il criterio del costo rettificato, al fine di allineare i valori contabili al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalle perizie, è stato oggetto di una svalutazione pari ad Euro -23 migliaia. I progetti in avanzata fase di costruzione, Arco Campus e Officine Storiche (Progetto Porta a Mare), valutati al fair value, hanno subito rispettivamente una svalutazione pari ad Euro -122 migliaia e ad Euro -775 migliaia.

- Le voci **Altre attività materiali** e **Attività immateriali**, che hanno subito una variazione riconducibile prevalentemente agli ammortamenti dell'esercizio.
- La voce **Partecipazioni**, la cui variazione, pari a circa Euro -1.431 migliaia, è prevalentemente riconducibile al consolidamento integrale della controllata Arco Campus, consolidata con il metodo del patrimonio netto nel precedente esercizio.
- Il **capitale circolante netto**, che risulta in diminuzione rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2016 per Euro 27.610 migliaia, principalmente per effetto:
 - delle Rimanenze per lavori in corso di costruzione, la cui variazione dell'esercizio, pari a Euro -20.913 migliaia, è relativa (i) all'incremento in relazione agli interventi realizzati nell'esercizio, per un importo complessivo pari a circa Euro 591 migliaia; (ii) al decremento in relazione alla vendita di 18 unità immobiliari, 18 box e 1 posto auto, rogitiati nel periodo, per un importo pari a circa Euro 5.224 migliaia; (iii) alla riclassifica tra gli investimenti immobiliari dell'unità Palazzo Orlando (al 31 dicembre 2017 risultano locate 6 unità sulle complessive 17) per un importo pari ad Euro -11.850 migliaia; e (iv) alla svalutazione effettuata al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia per un importo pari ad Euro 3.647 migliaia;
 - del decremento delle altre attività correnti per circa 9.769 migliaia di Euro prevalentemente imputabili all'utilizzo del credito Iva emerso nell'esercizio precedente a seguito dell'acquisizione della galleria commerciale Maremà;
 - dell'incremento delle altre passività correnti per circa Euro 1.242 migliaia imputabili all'iscrizione degli oneri di urbanizzazione inerenti all'Ampliamento Esp e agli acconti incassati sulle unità residenziali di Livorno.
- I **Fondi**, la cui variazione, pari ad Euro -406 migliaia, è principalmente dovuta all'adeguamento del fondo TFR, a passività potenziali relative a contenziosi in corso e all'accantonamento del Fondo salario variabile al netto degli utilizzi avvenuti nell'esercizio.

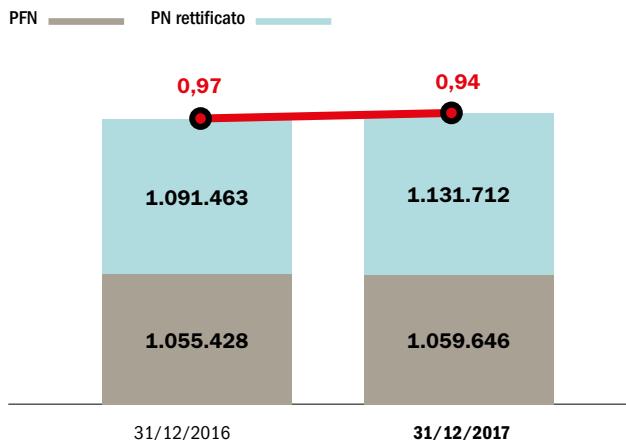
- I **Debiti e altre passività non correnti**, la cui variazione, pari ad Euro +3.474 migliaia, è principalmente dovuta alla riclassifica tra le passività correnti della quota in scadenza entro l'esercizio successivo del debito per l'imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime SIINQ di Punta di Ferro e alla restituzione dei depositi cauzionali versati da Unicoop Tirreno e Distribuzione Lazio Umbria S.r.l. dietro il rilascio delle relative garanzie fideiussorie.
- Le **imposte differite attive e passive nette**, che passano da Euro -21.901 migliaia ad Euro -24.777 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi (i) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari e progetti che non rientrano nel perimetro SIINQ, (ii) ai fondi tassati e (iii) agli strumenti finanziari di copertura (Irs).
- Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 dicembre 2017, si è attestato ad Euro 1.115.753 migliaia e la variazione di Euro +55.052 migliaia è dovuta principalmente:
 - alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2016 pari a 36.587 migliaia di Euro;
 - all'adeguamento delle riserve di Cash Flow Hedge relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa +5.316 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a circa +762 migliaia di Euro per una società controllata;
 - all'iscrizione di Euro -781 migliaia nella riserva di utili a nuovo del Gruppo, derivanti dal maggior prezzo pagato rispetto al patrimonio netto della società Porta Medicea per il riacquisto del 20% del capitale sociale.
 - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa -181 migliaia di Euro;
 - all'adeguamento della riserva "Ritedeterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro +228 migliaia;
 - all'iscrizione delle azioni proprie per Euro -159 migliaia;
 - all'utile dell'esercizio di competenza della Capogruppo per Euro 86.454 migliaia.
- Il **Capitale e le Riserve attribuibili agli azionisti di minoranza** la cui variazione rispetto all'esercizio precedente è ascrivibile al riacquisto del 20% del capitale sociale della società Porta Medicea S.r.l..
- Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** risultano in decremento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31 dicembre 2017 ha determinato, infatti, una variazione rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro -8.351 migliaia.
- La **Posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2017 risulta in leggero aumento rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione di circa Euro +4.218 migliaia analiticamente dettagliata nella tabella che segue:

RICONCILIAZIONE DELLA POSIZIONE FINANZIARIA NETTA



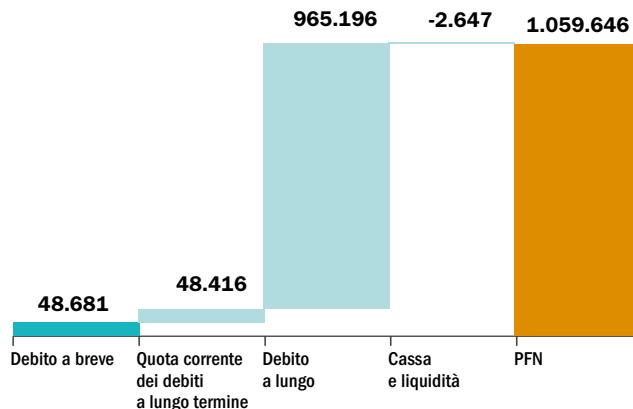
Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la PFN e il Patrimonio netto rettificato dagli effetti meramente contabili e non monetari della riserva di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 31 dicembre 2017, pari a 0,94, risulta in decremento rispetto allo 0,97 del 31 dicembre 2016.

GEARING RATIO



La composizione della posizione finanziaria netta è dettagliata nel grafico seguente:

COMPOSIZIONE DELLA POSIZIONE FINANZIARIA NETTA



2.3

INDICATORI DI PERFORMANCE EPRA

Il Gruppo IGD ha deciso di riportare alcuni indicatori di performance in conformità alle indicazioni dell'EPRA⁹, riportate nella guida "EPRA Best Practices Recommendations"¹⁰.

EPRA Vacancy Rate: misura il tasso di sfitto (vacancy) del portafoglio come rapporto tra il presumibile canone di mercato (ERV) dei locali non occupati e l'ERV dell'intero portafoglio. Date le diverse caratteristiche del portafoglio e del mercato italiano rispetto a quello rumeno, il vacancy rate è stato calcolato separatamente per asset class e per i due paesi.

EPRA Net Asset Value (NAV): rappresenta il fair value degli attivi netti considerando un orizzonte temporale di lungo periodo e la continuità aziendale; è calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività, come il fair value degli strumenti derivati di copertura o le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

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

EPRA Cost Ratios: sono indicatori che intendono rendere più comparabili i costi di struttura e di funzionamento rilevanti della società. Sono calcolati come percentuale dei costi operativi e generali, al netto di management fee e di altre limitate voci che non rappresentano l'attività della società, sui ricavi lordi di locazione. Gli EPRA Cost Ratios sono due: al lordo e al netto dei costi diretti di Vacancy.

EPRA Earnings: rappresenta la performance operativa della società al netto dell'adeguamento di fair value, delle plusvalenze e minusvalenze derivanti da cessioni di immobili e di altre limitate voci che non rappresentano le attività caratteristiche della società.

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

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

Di seguito, il riepilogo dei risultati ottenuti dall'applicazione dell'EPRA Best Practices Reccomandations:

EPRA PERFORMANCE MEASURE	31/12/2016	31/12/2017
EPRA Earnings	52.864	61.900
EPRA Earnings per share	€ 0,65	€ 0,76
EPRA NAV	1.060.701	1.115.753
EPRA NAV per share	€ 13,69	€ 14,30
EPRA NNNAV	1.044.952	1.111.040
EPRA NNNAV per share	€ 12,85	€ 13,67
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,3%	5,4%
EPRA 'topped-up' NIY	5,5%	5,5%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	4,4%	4,6%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	3,0%	3,2%
EPRA Vacancy Rate Romania	3,9%	3,6%
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	21,0%	20,1%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	18,7%	18,0%

⁹ European Public Real estate Association

¹⁰ Vedere www.epra.com

→ Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

Di seguito si riportano gli investimenti in Capital expenditure effettuati negli ultimi due esercizi:

PROPERTY-RELATED CAPEX (Euro/migliaia)	31/12/2017	31/12/2016
Acquisitions	-	46.584
Development	23.298	22.670
Like-for-like portfolio	9.118	10.743
Other	226	303
Capital Expenditure	32.642	80.300

Con riferimento ai costi incrementativi (capex) capitalizzati sul valore degli immobili di proprietà si rimanda a quanto illustrato nella Relazione sulla Gestione ai paragrafi:

→ 2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

→ 2.5 Eventi rilevanti dell'esercizio - Investimenti

ed a quanto illustrato nelle Note di commento ai prospetti contabili (Capitolo 4.6) Nota 12), 13), 14), 15), 16), 17).

Per i criteri contabili adottati per le varie categorie contabili

di immobili si rimanda a quanto illustrato nelle Note ai prospetti contabili (Capitolo 4.6) al paragrafo 2.5 Investimenti immobiliari e immobilizzazioni in corso e al paragrafo 2.10 Rimanenze.

Con riferimento, invece, alla valutazione del portafoglio immobiliare, alla scelta degli esperti indipendenti ed ai criteri di valutazione utilizzati, si rimanda al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare della Relazione sulla Gestione e al paragrafo 3 Uso di stime riportato nelle Note di commento ai prospetti contabili (Capitolo 4.6).

Unitamente al bilancio vengono pubblicati al paragrafo 2.7 Valutazioni degli esperti indipendenti, i certificati di perizia relativi alle valutazioni immobiliari del 31 dicembre 2017, emessi da ciascun valutatore.

La riconciliazione fra il valore di mercato risultante dalle perizie degli esperti indipendenti ed il valore contabile del patrimonio immobiliare, unitamente alla movimentazione dell'esercizio del patrimonio immobiliare per destinazioni d'uso sono riportate al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare della Relazione sulla Gestione.

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Epra Earnings per azione:

EPR A EUROPEAN PROPERTY REVENUE ADJUSTED EARNINGS			31/12/2016	31/12/2017
Earnings per IFRS income statement			68.329	86.454
<i>EPRA Earnings Adjustments:</i>				
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests			-19.582	-23.886
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests			211	95
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties			190	143
(iv) Tax on profits or losses on disposals			-60	-45
(v) Negative goodwill / goodwill impairment			0	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs			2.095	0
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests			0	0
(viii) Deferred tax in respect of EPRA adjustments			334	-861
(ix) Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)			0	0
(x) Non-controlling interests in respect of the above			1.348	0
EPRA EARNINGS			52.864	61.900
<i>Company specific adjustments:</i>				
(a) General provisions and depreciations			1.273	1.179
(b) Non-controlling interests in respect of the above			-2.772	0
(c) Tax on profits or losses on disposals			60	45
(d) Contingent tax			-245	-10
(e) Other deferred tax			1.838	1.791
(f) Capitalized interests			0	0
(G) Current Tax			308	302
(H) Other Adjustment for no core activities			585	426
COMPANY SPECIFIC ADJUSTED EARNINGS			53.910	65.633
Earnings Per Share (Numero Nuovo di azioni)				
Numero azioni*			81.304.563	81.304.563
EARNINGS PER SHARE			€ 0,65	€ 0,76

(*) Il numero di azioni tiene conto del raggruppamento delle azioni ordinarie IGD nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 10 azioni ordinarie possedute.

L'indicatore EPRA Earnings è calcolato rettificando il risultato netto consolidato dalle poste non monetarie (svalutazioni, adeguamento fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico, eventuali svalutazioni e rivalutazioni di avviamenti), da poste non ricorrenti (plusvalenze e minusvalenze derivante dalla cessione di immobili, profitti derivati dall'attività di trading con relative imposte correnti, costi relativi alla chiusura anticipata di finanziamenti), dalle imposte differite relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico e dalle stesse rettifiche indicate sopra di pertinenza di terzi. Le principali differenze con l'FFO sono relative a ammortamenti generici e accantonamenti, agli aggiustamenti EPRA sopra indicati di pertinenza della società, alle imposte non ricorrenti iscritte a conto economico, alle imposte differite non relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico. Il dato al 31 dicembre 2017 registra un significativo incremento di Euro 9.036 migliaia pari a +17,1% rispetto all'analogico periodo dell'esercizio precedente. Tale incremento risulta essere inferiore rispetto all'incremento dell'FFO in particolar modo per effetto delle imposte differite relative al fair value degli immobili, che al 31 dicembre 2017 risulta essere pari a Euro +861 migliaia, mentre nel precedente esercizio ammontavano ad Euro -334 migliaia.

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Nav e del NNNAV per azione:

Il NAV risulta in aumento rispetto al 31 dicembre 2016 (+4,5%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto (si veda paragrafo 2.2.2).

Anche il NNNAV risulta in aumento rispetto all'esercizio precedente (+6,3%). L'incremento riflette principalmente: (i) la crescita derivante dal risultato ricorrente (FFO); (ii) la variazione positiva del fair value degli immobili; (iii) la variazione positiva della valutazione al *fair value* del debito, determinato attualizzando i flussi a un tasso composto dal tasso *free risk* e dallo *spread* di "mercato"; tale variazione è dovuta all'utilizzo di una curva del tasso *free risk* e del tasso *spread* di mercato aggiornata con le condizioni in essere al 31 dicembre 2017, oltre alla diversa composizione del debito, sia in termini di *duration* che in termini di onerosità; (iv) la variazione positiva della riserva di *cash flow hedge*, e altre variazioni minori. Le variazioni positive commentate in precedenza sono state ridotte dall'erogazione dei dividendi in corso d'anno.

 NNNAV CALCULATION	31/12/2016		31/12/2017		Δ%
	€'000	€ P.S.	€'000	€ P.S.	
Numero di azioni Totali*	81.304.563		81.304.563		
1) Patrimonio Netto di Gruppo	1.060.701	13,05	1.115.753	13,72	5,2%
<i>Esclude</i>					
Fair value Strumenti Finanziari	28.748		20.397		-29,0%
Fiscalità differita	23.633		26.517		12,2%
Avviamento da fiscalità differita					
2) EPRA NAV	1.113.083	13,69	1.162.667	14,30	4,5%
<i>Include</i>					
Fair value Strumenti Finanziari	(28.748)		(20.397)		-29,0%
Fair value del debito	(15.749)		(4.713)		-70,1%
Fiscalità differita	(23.633)		(26.517)		12,2%
3) EPRA NNNAV	1.044.952	12,85	1.111.040	13,67	6,3%

(*) Il numero di azioni tiene conto del raggruppamento delle azioni ordinarie IGD nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 10 azioni ordinarie possedute.

Di seguito si riportano l'**EPRA Net Initial Yield (NIY)** e l'**EPRA "topped-up" NIY**:

NIY AND "TOPPED-UP" NIY DISCLOSURE €'000	CONSUNTIVO 31/12/2016			CONSUNTIVO 31/12/2017		
	ITALIA	ROMANIA	TOTALE	ITALIA	ROMANIA	TOTALE
Investment property – wholly owned	1.962.125	164.910	2.127.035	2.037.669	159.530	2.197.199
Investment property – share of JVs/Funds	0	0	0	0	0	0
Trading property (including share of JVs)	50.740	0	50.740	31.030	0	31.030
Less developments	-113.666	0	-113.666	-71.053	0	-71.053
Completed property portfolio	1.899.198	164.910	2.064.108	1.997.646	159.530	2.157.176
Allowance for estimated purchasers' costs	0	0	0	0	0	0
Gross up completed property portfolio valuation	B	1.899.198	164.910	2.064.108	1.997.646	159.530
Annualised cash passing rental income	114.902	9.622	124.523	121.031	9.707	130.739
Property outgoings	-12.703	-917	-13.620	-13.260	-955	-14.215
Annualised net rents	A	102.198	8.705	110.903	107.772	8.752
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	2.330	281	2.611	2.189	297	2.486
Topped-up net annualised	C	104.529	8.986	113.514	109.961	9.049
EPRA NIY	A/B	5,4%	5,3%	5,4%	5,4%	5,5%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,5%	5,4%	5,5%	5,5%	5,5%

Il NIY è ottenuto rapportando i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, con il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo.

I redditi da locazione annualizzati comprendono tutti le rettifiche che la società è contrattualmente legittimata a considerare alla data di chiusura di ogni esercizio (indicizzazione e altre variazioni).

Il Patrimonio Immobiliare da considerarsi ai fini del NIY (c.d. Patrimonio Immobiliare completato) include: (i) gli immobili interamente detenuti dell'Emittente; (ii) eventuali immobili

detenuti in Joint ventures e (iii) gli immobili detenuti per trading. Non sono ricompresi gli immobili in via di sviluppo e i terreni (investimenti immobiliari in sviluppo).

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

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Epra Cost Ratios:

COST RATIOS	31/12/2016	31/12/2017
Include:		
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement	-42.652	-44.486
(ii) Net service charge costs/fees	2.593	3.204
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	4762	5.441
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	203	369
(v) Share of Joint Ventures expenses		
Exclude (if part of the above):		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	10.145	10.218
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)	-24.950	-25.254
(ix) Direct vacancy costs	-2.735	-2.677
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)	-22.214	-22.577
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	121.151	128.696
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-2.593	-3.204
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
Gross Rental Income (C)	118.559	125.493
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	21,0%	20,1%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	18,7%	18,0%

La diminuzione dell'EPRA cost ratios è correlata alla diminuzione dell'incidenza dei costi diretti e generali sui ricavi lordi di locazione. Di norma la società non capitalizza i costi di

gestione, ad eccezione dei costi di project management inerenti al Progetto Porta a Mare.

2.4

IL TITOLO

Il titolo azionario IGD è quotato sul Mercato Telematico Azionario (MTA) gestito da Borsa Italiana, all'interno del Super Sector Beni Immobili; IGD inoltre fa parte del Segmento Titoli con Alti Requisiti (STAR). Il primo giorno di quotazione è stato l'11 febbraio 2005.

Il lotto minimo degli scambi dell'azione è di 1 Euro. Lo specialist è Banca IMI.

I codici dell'azione IGD sono:

- **RIC: IGD.MI**
- **BLOOM: IGD IM**
- **ISIN: IT0003745889**

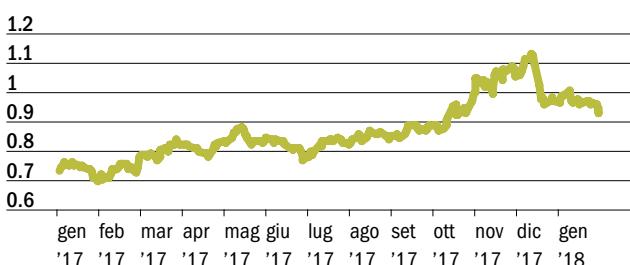
Il capitale sociale sottoscritto e versato di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2017 era pari a 599.760.278,16 Euro, suddiviso in 813.045.631 azioni prive dell'indicazione del valore nominale. A seguito del raggruppamento deliberato dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 12 febbraio 2018, a partire dal successivo 19 febbraio le azioni che compongono il capitale sociale sono 81.304.563.

Nel corso del 2017 non si sono verificati cambiamenti nell'ammontare del capitale sociale.

Indici nei quali il titolo IGD è incluso:

- **FTSE All-Share Capped, FTSE Italia All-Share, FTSE Italia STAR, FTSE Italia Mid Cap, FTSE Italia Finanza, FTSE Italia Beni Immobili**
- **FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index**
EPRA: European Public Real Estate Association
- **IEIF Europe, IEIF Eurozone, IEIF Eurozone hors-France, IEIF Europe Continentale, IEIF Italie**
IEIF: Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière
- **GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index**

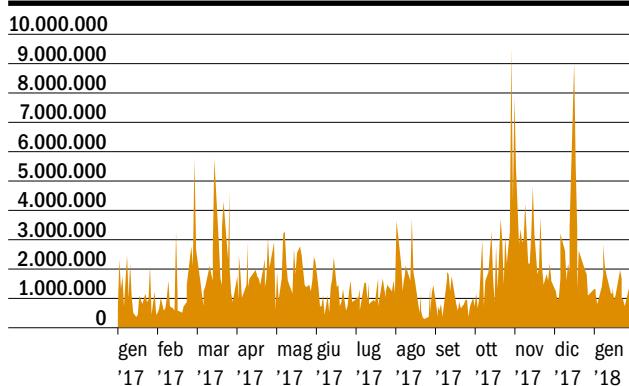
ANDAMENTO ASSOLUTO DEL PREZZO DELL'AZIONE IGD DAL 2 GENNAIO 2017



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana pre-raggruppamento azionario

Nell'arco del 2017 il prezzo del titolo IGD ha registrato un incremento del 33,1%, essendo passato da 0,724 Euro del 30 dicembre 2016 a 0,964 Euro del 29 dicembre 2017. Dopo avere toccato il minimo dell'anno a 0,6905 Euro il 30 gennaio 2017, l'azione IGD ha seguito un trend ascendente, che ha condotto il prezzo a raggiungere il massimo dell'anno a 1,130 Euro il 12 e 13 dicembre 2017: un livello che non era stato più raggiunto dal giugno 2014. La variazione tra massimo e minimo del 2017 è stata ampia: pari al 63,6%.

ANDAMENTO DEI VOLUMI DELL'AZIONE IGD DAL 2 GENNAIO 2017

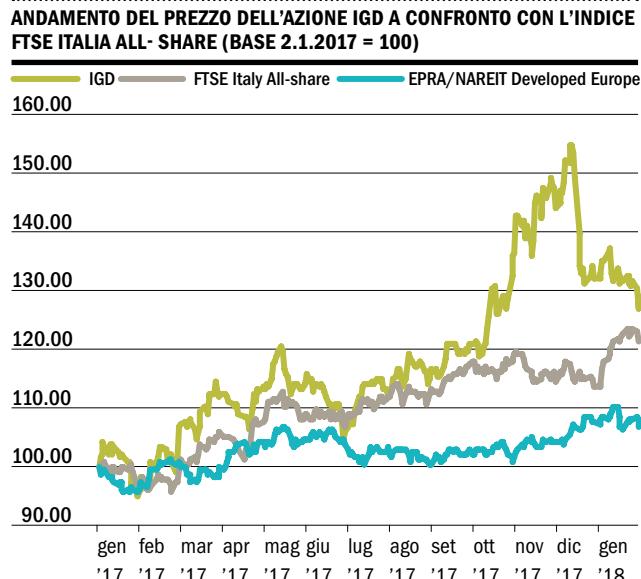


Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana pre-raggruppamento azionario

Nel corso del 2017 in media gli scambi giornalieri dell'azione IGD si sono attestati a 1.747.933 pezzi, con un incremento del 42,8% rispetto ai 1.223.756 pezzi mediamente scambiati nel 2016. I volumi del 2017 si sono perciò riportati su livelli in linea con quelli del 2015, in media pari a 1.726.572 pezzi giornalieri.

Gli scambi si sono intensificati nella seconda parte dell'anno: i volumi medi del primo semestre 2017 sono stati infatti pari a 1.603.913 pezzi, a fronte di 1.891.952 pezzi scambiati mediamente nel secondo semestre 2017.

Da rilevare che, a partire dal 4 settembre 2017, la Società ha avviato un programma di sostegno della liquidità delle azioni IGD, al fine di favorire il regolare svolgimento delle negoziazioni e di evitare movimenti dei prezzi non in linea con l'andamento del mercato. Tale attività, che si estende per 12 mesi, è realizzata da un broker appositamente incaricato, in condizioni di totale indipendenza.



Fonte: elaborazioni IGD su dati EPRA e Borsa Italiana pre-raggruppamento azionario

L'andamento comparato del prezzo dell'azione IGD a confronto con l'indice del mercato azionario italiano e con quello del settore immobiliare europeo indica come IGD abbia performato significativamente meglio rispetto agli indici di riferimento.

Entrambi i benchmark hanno registrato performance positive tra la fine del 2016 e l'ultima seduta del 2017: se da un lato il FTSE Italy All-Share Index ha mostrato un progresso del 15,5%, dall'altro lato l'EPRA NAREIT Europe ha comunque registrato un incremento annuo del 9,3%.

Dopo un 2016 dominato da eventi che avevano generato aspettative di instabilità politica – la Brexit e la vittoria di Donald Trump nelle presidenziali americane, oltre all'insuccesso del referendum costituzionale in Italia - il 2017 ha visto un contesto favorevole ai mercati azionari. A trainare le performance borsistiche hanno infatti contribuito i bassi livelli dei tassi d'interesse, grazie alle politiche accomodanti delle Banche Centrali, uniti al graduale miglioramento delle aspettative di crescita delle economie, anche come riflesso dell'impulso atteso dalla riforma fiscale del governo USA. In Europa, mentre lo scenario di una "hard Brexit" perdeva consistenza, nel 2017 le società quotate hanno continuato a mostrare una crescita degli utili convincente, come effetto dell'espansione economica in un contesto di inflazione contenuta. Gli investitori hanno perciò spostato il centro della propria attenzione, dai timori per l'incertezza politica e per le varie manifestazioni di populismo, alla ricerca di società sottovalutate e di qualità.

Nel settore del Retail Real Estate europeo il mercato azionario ha premiato in particolare uno specifico profilo di società: quelle capaci di alimentare la crescita organica adattando i propri asset e le proprie politiche ai nuovi modelli di consumo, ai nuovi canali di acquisto e all'affermarsi di nuovi marchi, in un contesto macroeconomico caratterizzato dal miglioramento della fiducia dei consumatori. L'attenzione

degli investitori istituzionali attivi si è perciò concentrata nella ricerca di titoli capaci di esprimere una crescita dei ricavi da locazione a perimetro omogeneo al di sopra dell'inflazione, oltre che una visibile crescita a livello di FFO, come premesse per una remunerazione degli azionisti attraverso il dividendo che possa risultare sostenibile nel tempo. Le borse hanno inoltre apprezzato le società che hanno saputo cogliere opportunità di sviluppo attraverso operazioni di M&A, in una fase in cui i rendimenti degli asset si sono attestati di gran lunga al di sopra del costo del debito.

La pubblicazione dei risultati di IGD, di trimestre in trimestre, nel corso del 2017 ha confermato la validità dei fondamentali e l'aderenza degli indicatori chiave di performance (KPI) al percorso di crescita profittevole indicato dal Piano Industriale: il titolo azionario ha così potuto mettere a segno una performance migliore di quella del mercato azionario italiano nel suo complesso e della media dei titoli europei del settore.

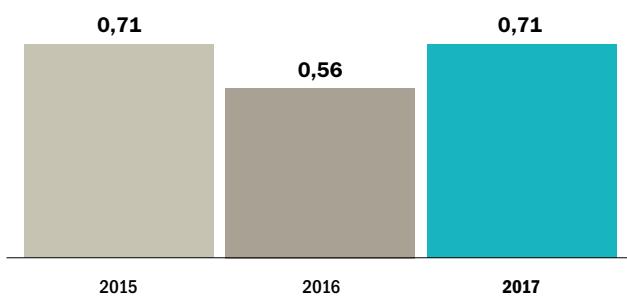
A partire dal mese di ottobre 2017, il trend al rialzo dell'azione IGD ha poi mostrato una sensibile accelerazione, con il progressivo consolidarsi dell'aspettativa che i titoli quotati del settore immobiliare italiano potessero essere inclusi nel panieroggetto di investimento per i Piani Individuali di Risparmio (PIR). La legge 232/2016 che li aveva istituiti era stata infatti disegnata escludendo la possibilità di investimento nei titoli del settore real estate, in linea con quanto previsto dalla normativa francese. La volontà di favorire la creazione di nuove SIIQ e il consistente risparmio - circa 11 miliardi di Euro nel 2017 - confluito nei veicoli PIR, sotto l'impulso delle agevolazioni fiscali, hanno creato i presupposti per riconsiderare l'opportunità di questa esclusione.

Sia attraverso Assoimmobiliare sia attraverso EPRA, del cui Advisory Board l'Amministratore Delegato Claudio Albertini è membro, nel 2017 IGD ha promosso con convinzione l'allargamento dell'universo di titoli candidabili all'investimento da parte dei PIR al settore immobiliare. La proposta di modifica alla normativa è poi effettivamente entrata nel testo ufficiale del Disegno di Legge del Bilancio 2018, ovvero nella Legge di Stabilità del Governo, dopo essere stata presentata il 30 ottobre 2017 al Senato. L'aspettativa che la modifica venisse ratificata ha immediatamente generato un impatto positivo sulle quotazioni di IGD, in considerazione dell'ulteriore flusso di domanda di investimento e del miglioramento del profilo di liquidità di cui il titolo avrebbe potuto beneficiare. Nella seconda metà di dicembre il prezzo delle azioni IGD ha poi rapidamente ritracciato, annullando poco più di un terzo dell'incremento che era stato raggiunto a partire da fine giugno 2017, per poi continuare a oscillare in un intervallo compreso tra 1,00 e 0,9550 Euro nelle settimane seguenti. L'annuncio dell'acquisizione del portafoglio strategico con il relativo aumento di capitale per massimi 150 milioni di Euro è stato il catalizzatore di uno storno che è avvenuto in parte anche per ragioni "fisiologiche", dopo l'intenso rally della seconda metà dell'anno. La pubblicazione dei risultati dell'ultimo trimestre 2017 e più approfondate analisi sulle opportunità prospettate dalla prossima acquisizione potranno offrire agli investitori nuovi elementi per riconsiderare le proprie valutazioni sul titolo IGD.

→ Il rapporto P/EPRA NAV

Il seguente grafico indica il progressivo miglioramento del rapporto tra il prezzo del titolo (rilevato nell'ultimo giorno dell'anno di riferimento) e l'EPRA NNNAV degli ultimi tre anni.

PREZZO TITOLO/EPRA NNNAV



→ Dividendo

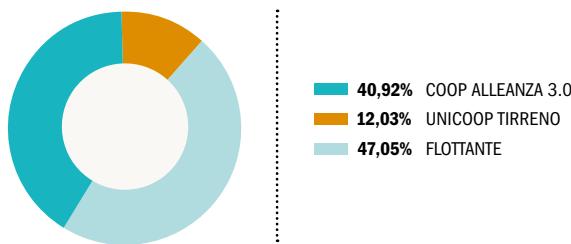
Il dividendo 2016

L'Assemblea Annuale degli Azionisti del 12 aprile 2017 ha approvato la distribuzione di un dividendo di 0,045 Euro per azione per l'esercizio 2016. Il dividendo relativo all'esercizio 2016 ha registrato un incremento del 12,5% rispetto a quello distribuito per l'esercizio 2015, che era stato pari a 0,40 Euro.

Lo stacco della cedola n.17 è avvenuto il 22 maggio 2017, con pagamento a decorrere dal 24 maggio 2017. Hanno avuto diritto a percepire il dividendo coloro che sono risultati azionisti di IGD al termine della giornata contabile del 23 maggio 2017 (c.d. record date).

Il monte dividendi di 36,6 milioni di euro rappresentava il 67,9% dell'FFO dell'esercizio 2016, in linea con la politica di distribuzione degli utili indicata dal Piano Industriale 2016-2018.

PRINCIPALI AZIONISTI



Fonte: Libro soci IGD SIIQ S.p.A.

Non sono in essere patti parasociali tra i principali azionisti della Società: il mercato controlla perciò la quota più rilevante del capitale, pari al 47,05%.

A seguito della cessione della quota del 5,37% da parte del Soros Fund Management LLC, avvenuta nel marzo del 2017 dopo tre anni di permanenza nel capitale sociale, nel capitale di IGD non ci sono azionisti istituzionali con partecipazioni che superino il 5% del capitale.

→ Attività di Investor Relations e Comunicazione Finanziaria

Copertura degli analisti

A fine 2017 il titolo IGD risulta coperto da sette broker, dei quali quattro domestici e tre internazionali.

Non si sono verificate variazioni nell'arco dell'anno in termini di numero di coperture.

È invece costantemente migliorato il target price di consensus, monitorato dalla Società e calcolato come media dei target price indicati dai vari broker che seguono in titolo. A fine 2017 il target price si attestava a 1,12 euro.

Presentazioni e incontri con gli investitori

Nel 2017 IGD ha tenuto cinque presentazioni in forma di conference call:

- il 28 febbraio, per i risultati del Bilancio 2016;
- il 9 maggio, per i risultati del primo trimestre 2017;
- il 4 agosto, per i risultati del primo semestre 2017;
- il 9 novembre, per i risultati dei primi nove mesi 2017;
- il 15 dicembre, per l'annuncio dell'acquisizione da 200 mn€ e del relativo aumento di capitale da massimi 150 mn€.

Nel corso delle varie conference call si sono complessivamente collegati oltre 134 investitori.

Nel 2017, grazie anche al contributo di sette diversi broker, IGD ha partecipato a conference e realizzato roadshow che l'hanno vista presente in nove piazze finanziarie europee (Londra, Copenhagen, Helsinki, Stoccolma, Milano, Lussemburgo, Bruxelles, Parigi e Amsterdam). La Società ha inoltre ricevuto diversi investitori in reverse roadshow presso la propria sede di Bologna e organizzato field trip in alcuni centri commerciali dell'Emilia Romagna e presso il Centro Sarca a Milano. In particolare il 15 giugno 2017 IGD ha realizzato il primo Investor Day della sua storia, con la partecipazione di un nutrito gruppo di investitori e broker analyst.

Nel 2017 per la prima volta IGD ha preso parte all'Italian Sustainability Day organizzato presso la Borsa Italiana a Milano, oltre a essere stata presente alle due STAR Conference che hanno luogo ogni anno rispettivamente a Milano in marzo e a Londra in ottobre.

Appuntamento di grande visibilità, infine, quello dell'EPRA Conference il 6-7 settembre a Londra, durante il quale IGD ha preso parte al Panel delle società italiane, presentando il proprio modello di business e il Piano Industriale della Società.

Complessivamente nel corso dell'esercizio 2017 il management ha incontrato oltre 100 investitori istituzionali.

Comunicazione online

Anche alla luce del fatto che in grande maggioranza gli azionisti di natura istituzionale hanno matrice internazionale, IGD è da tempo impegnata a rendere il proprio sito web www.gruppoigd.it il canale d'elezione per mantenere costantemente aggiornati tutti i propri interlocutori. Il traffico generato da parte di utenti non italiani è aumentato nel corso del 2017 per tutte le principali aree geografiche di origine della connessione, con un forte incremento in particolare per gli utenti USA, che risultano più che triplicati rispetto al 2016. Nell'Italian Webranking 2017 costruito da Comprend in collaborazione con Lundquist, IGD ha raggiunto la 13^a posizione, in continuo progresso rispetto alla 15^a ottenuta nel 2016 e alla 17^a del 2015. Tra il 2016 e il 2017 il punteggio attribuito al sito web di IGD è migliorato, passando da 58 a 65 punti: un livello che colloca il sito www.gruppoigd.it a un livello superiore non solo rispetto alla media delle società italiane (39,1 punti), ma anche rispetto alla media delle società europee presenti in classifica (45,7 punti). Nell'Italian Webranking IGD è preceduta esclusivamente da società con capitalizzazioni più elevate della propria e, nella maggior parte dei casi, da blue chip che dispongono di grandi mezzi da investire nella propria comunicazione.

Nel corso del 2017 IGD ha inoltre utilizzato in misura sempre più intensiva le opportunità offerte dai social media per alimentare il dialogo con i propri stakeholder. I canali social che oggi vedono la presenza attiva di IGD sono i seguenti: LinkedIn, Wikipedia, YouTube, Facebook, SlideShare, flickr e twitter.

Nella primavera 2018 è previsto il release del nuovo sito web aziendale, che vede una completa riorganizzazione della struttura, un profondo ripensamento dei contenuti e del linguaggio, oltre che l'utilizzo di una piattaforma tecnologica con caratteristiche più avanzate rispetto alla precedente.

Informativa prodotta dal team IR

Per il decimo anno consecutivo, nel 2017 IGD ha dedicato ai propri investitori una newsletter a cadenza trimestrale, redatta in lingua italiana e inglese. Nel 2017 le news sono diventate completamente digitali, per andare incontro alla sempre più frequente fruizione da parte degli utenti attraverso device mobili e per rendere sempre più tempestiva la pubblicazione dei contenuti.

L'ufficio Investor Relations ha proseguito inoltre l'attività di Peer Analysis relativa a un gruppo di società europee del settore immobiliare retail, con l'obiettivo di mantenere informato il senior management di IGD sull'evoluzione delle performance operative e dei multipli borsistici delle società comparabili.

Attraverso un IR Board Report redatto con cadenza trimestrale, il Consiglio di Amministrazione può monitorare le variazioni più rilevanti nell'azionario istituzionale, l'evoluzione delle stime e dei target price dei broker che coprono il titolo, oltre al quadro delle valutazioni borsistiche di IGD a confronto con quelle dei peer.

Riconoscimenti sulla reportistica aziendale

L'impegno di IGD nel rendere sempre più trasparenti e comparabili le proprie performance economico/finanziarie e di sostenibilità ha permesso alla Società di ottenere prestigiosi riconoscimenti dedicati alla qualità della propria reportistica tanto a livello italiano quanto in ambito internazionale.

Nel settembre 2017, l'EPRA (European Public Real Estate Association), l'Associazione delle Società Europee Quotate del Settore Immobiliare, per il terzo anno consecutivo ha infatti attribuito al Bilancio di Sostenibilità di IGD il massimo riconoscimento possibile, il sBPR (sustainability Best Practice Recommendations) Gold Award, a valle di un accurato processo di assessment dei bilanci di 134 società del settore immobiliare a livello europeo.

IGD ha inoltre ricevuto per il secondo anno consecutivo l'"EPRA BPR Silver Award" (Best Practice Recommendations), per il Bilancio Finanziario Consolidato 2016. Il riconoscimento, anche in questo caso, riflette i risultati della valutazione di 142 bilanci di altrettante società europee del settore.

Il fatto che la Società soddisfi a livelli di eccellenza le raccomandazioni dell'Associazione significa che gli investitori possono trovare ampia disclosure delle metriche per loro rilevanti e compararle con quelle delle altre società europee quotate che seguono i medesimi standard.

Sempre grazie alla qualità, profondità e spessore dell'informatica presente nel Bilancio Annuale, nel novembre 2017 IGD è risultata per il secondo anno consecutivo finalista nella sezione dedicata alle Piccole e Medie Imprese nell'ambito dell'Oscar di Bilancio, il premio organizzato dalla FERPI (Federazione Relazioni Pubbliche Italiane).

→ Calendario finanziario 2018

22 febbraio

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2017.

9 maggio

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 31 marzo 2018.

11-12 maggio

Assemblea degli Azionisti, rispettivamente in prima e seconda convocazione. Approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2017.

3 agosto

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2018.

7 novembre

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2018.



CENTRO BORGO

BOLOGNA

Apertura 1989

Restyling 2015

GLA galleria mq 6.975

GLA ancora alimentare mq 11.480



3.287.663 visitatori nel 2017



Certificazione ambientale

UNI EN ISO 14001



CONÈ

CONEGLIANO (TREVISO)

Apertura 2010

GLA galleria mq 12.211

GLA ancora alimentare mq 9.500



3.228.699 visitatori nel 2017



Certificazione ambientale

UNI EN ISO 14001



2.5

EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

→ Eventi societari

In data 19 gennaio 2017 il Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ S.p.A. ha deliberato – ai sensi dell'art. 2505, secondo comma, cod. civ. e 22 dello statuto sociale – di approvare l'operazione di fusione per incorporazione delle società interamente controllate IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. e PUNTA DI FERRO SIINQ S.p.A. Nella stessa data, l'operazione di fusione è stata approvata, per quanto di rispettiva competenza, dalle assemblee straordinarie delle Società Incorporande. Il 28 febbraio 2017 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio d'esercizio e il Bilancio Consolidato, proponendo all'Assemblea un dividendo pari a 0,045 Euro per ogni azione in circolazione; ha inoltre approvato per la prima volta il Bilancio di sostenibilità relativo all'esercizio 2016 congiuntamente al Bilancio d'esercizio.

Il Consiglio d'Amministrazione di IGD ha infine approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, inserita all'interno del fascicolo di Bilancio, e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione.

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

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

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

- Euro 0,026882 per azione: utili e riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente, come tali da assoggettare alle regole ordinariamente previste dalla legge n. 296/2006 per gli utili derivanti da tale gestione;
- Euro 0,018118 per azione: riserve di capitale.

L'Assemblea ha inoltre votato in senso favorevole in merito alla prima sezione della "Relazione sulla Remunerazione", già approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 28 febbraio 2017, ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 58/98, oltre a rinnovare l'autorizzazione al Consiglio di

Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge.

Al termine dell'Assemblea il Presidente Gilberto Coffari ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione, rimanendo in carica quale Amministratore della Società.

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

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

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

In data 4 agosto il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'avvio di un programma di sostegno della liquidità delle azioni IGD, per la durata di 1 anno a decorrere dal 4 settembre 2017. Alla data del 31 dicembre 2017 le azioni proprie acquistate sono pari a 170.471 (valore prima del raggruppamento) e risultano iscritte a riduzione del patrimonio netto per Euro 158.567.

Nello stesso Consiglio di Amministrazione è stato cooptato l'amministratore indipendente Matteo Cidonio.

In data 15 dicembre 2017 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'acquisizione di 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park ubicati nel Nord Italia, di proprietà del gruppo facente capo a Eurocommercial Properties N.V. ("ECP"), per un valore complessivo pari a Euro 187 milioni oltre oneri ed imposte di trasferimento. Si precisa che alla data di perfezionamento dell'acquisizione, il prezzo di acquisto definitivo del portafoglio sarà determinato sulla base del valore di Euro 187 milioni, incrementato o diminuito delle attività/passività afferenti i rami d'azienda che saranno contestualmente trasferiti alla Società, tra cui finanziamenti ipotecari il cui importo alla data di perfezionamento dell'acquisizione è stimato in circa Euro 88,5 milioni. Si prevede che l'acquisizione del portafoglio possa generare un gross yield pari al 6,8%, inclusi i costi di trasferimento.

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

Investimenti

Al 31 dicembre 2017 il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo oltre a interventi di restyling e manutenzione straordinaria, di seguito indicati:

INVESTIMENTI	Euro/mln	31/12/2017
PROGETTI DI SVILUPPO:		
AMPLIAMENTO ESP (ULTIMATO)		
AMPLIAMENTO GRAN RONDÒ (IN CORSO MEDIE SUPERFICI)	1,64	
AMPLIAMENTO GRAN RONDÒ (ULTIMATO PARCHEGGIO)	2,20	
ARCO CAMPUS	0,77	
PROGETTO PORTA A MARE SUB AMBITO OFFICINE STORICHE RETAIL (IN CORSO)	2,04	
PROGETTO PORTA A MARE (TRADING) (IN CORSO)	0,59	
MANUTENZIONI STRAORDINARIE:		
INTERVENTI DI RESTYLING E MANUTENZIONI STRAORDINARIE IN CORSO SU PORTAFOGLIO LIKE FOR LIKE	1,24	
INTERVENTI DI RESTYLING E MANUTENZIONI STRAORDINARIE ULTIMATE SU PORTAFOGLIO LIKE FOR LIKE	7,88	
ALTRI	0,23	
Totale investimenti		€32,64 milioni

→ Progetti di sviluppo

AMPLIAMENTO ESP

Il 1° giugno 2017 è stato inaugurato l'ampliamento della Galleria Commerciale di ESP a Ravenna. Il tasso di occupazione dell'ampliamento è pari al 97% (100% nella parte già esistente).

I lavori eseguiti nel 2017 ed ultimati per l'esecuzione di opere edili ed impiantistica sono stati pari a circa Euro 16.061 migliaia. L'investimento complessivo di IGD per l'ampliamento della Galleria è stato pari a circa 51 milioni di Euro, comprensivi di circa 5,7 milioni di Euro per opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

In fase realizzativa sono state compiute scelte in linea con l'impegno orientato alla sostenibilità ambientale di IGD: è stata garantita l'illuminazione con tecnologia a led e realizzato l'impianto per il riuso delle acque meteoriche per usi non potabili. Inoltre, sono stati inseriti dei pannelli fotovoltaici sulla copertura del nuovo edificio, creando così un impianto in grado di produrre energia pulita utile a soddisfare parte del fabbisogno della nuova galleria.

AMPLIAMENTO GRAN RONDÒ

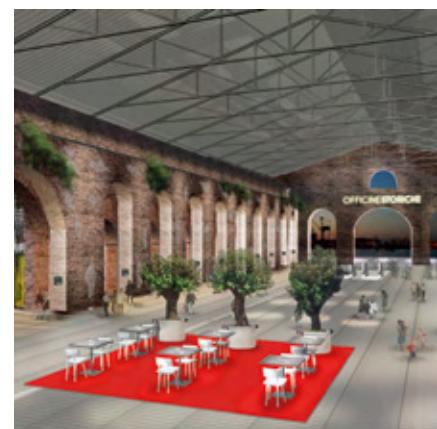
Nell'esercizio sono iniziati i lavori per la realizzazione di un parcheggio multipiano adiacente alla galleria commerciale Gran Rondò di Crema, ultimato al 31 dicembre 2017 e di una media superficie di vendita, la cui apertura è prevista per il primo semestre 2018.

PROGETTO "PORTA A MARE"

Nel corso dell'esercizio sono proseguiti i lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 2.035 migliaia, che prevedono la riqualificazione degli ex Cantieri Navali Orlando attraverso la creazione di un moderno *concept retail* con servizi alla persona (*fitness*, tempo libero, ristorazione). Per quanto riguarda la destinazione residenziale, dove è prevista la realizzazione di 43 unità, sono stati eseguiti lavori per Euro 591 migliaia. L'ultimazione del sub ambito Officine Storiche è prevista per il secondo semestre del 2019.

ARCO CAMPUS

Il progetto di sviluppo prevede la costruzione di un edificio da destinarsi a foresteria e uffici per atleti e società sportive, la cui ultimazione dei lavori è prevista al secondo semestre 2018.



11/12 Ampliamento centro Esp, Ravenna

13 Ampliamento centro Gran Rondò, Crema (Cremona)

14/15 Officine Storiche, Porta a Mare, Livorno

**RELATI^E SULLA GESTIONE
2.5 EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO**





16



17



INTERVENTI DI RESTYLING E MANUTENZIONI STRAORDINARIE E IN CORSO SU PORTAFOGLIO LIKE FOR LIKE

Al 31 dicembre 2017 sono proseguiti, e risultano tuttora in corso, gli interventi di restyling e le manutenzioni straordinarie per un importo complessivo pari a circa Euro 1.242 migliaia. Tra questi si segnalano:

- i lavori di impermeabilizzazione presso i centri commerciali Sarca e Tiburtino, per un importo complessivo pari a circa Euro 542 migliaia;
- ai lavori presso alcuni centri commerciali rumeni, per un ammontare pari a circa Euro 368 migliaia;
- altri interventi minori pari a circa Euro 332 migliaia, relativi prevalentemente ai lavori di miglioramento sismico su Darsena, Casilino, Gran Rondò e Le Porte di Napoli.

INTERVENTI DI RESTYLING E MANUTENZIONI STRAORDINARIE ULTIME SU PORTAFOGLIO LIKE FOR LIKE

Nel corso del 2017 sono state eseguiti ed ultimati interventi di restyling e manutenzioni straordinarie per un importo complessivo pari a circa Euro 7.876 migliaia. Tra questi si segnalano:

- la rimodulazione degli spazi della galleria Città delle Stelle. A seguito della riduzione e restyling dell'ipermercato all'interno del centro commerciale Città delle Stelle, sono stati avviati ed ultimati i lavori di rimodulazione degli spazi con un incremento della GLA di circa 4.150 mq, per un importo complessivo pari a circa Euro 1.180 migliaia;
- i lavori di miglioramento sismico su Centro d'Abruzzo, Porto Grande e Città delle Stelle, per un ammontare pari a circa Euro 1.295 migliaia;
- i lavori di manutenzione straordinaria e fit out presso alcune gallerie in Romania, per un ammontare pari a circa Euro 1.791 migliaia;
- i lavori edili per impermeabilizzazione del coperto, fit out (accorpamento/frazionamento di negozi), interventi su impianti antincendio ed elettrici, per un importo pari a circa Euro 2.533 migliaia.



18



19

Finanziamenti

In data 11 gennaio 2017 è avvenuto il regolamento del prestito obbligazionario rivolto esclusivamente a investitori qualificati, non garantito e non convertibile, di importo nominale complessivo pari ad Euro 100.000.000,00, con scadenza in sette anni e cedola linda annua fissa pari al 2,25%.

In data 6 aprile 2017 è giunto a scadenza il contratto di Interest rate swap stipulato con BNP Paribas posto a copertura del finanziamento ipotecario, gravante sul Centro Commerciale Centro Sarca – Sesto San Giovanni, stipulato con Unipol Banca con un importo residuo al 30 giugno 2017 pari a nominali Euro 69,25 milioni e scadenza 6 aprile 2027. In data 8 giugno 2017 sono stati stipulati due contratti di Interest Rate Swap, su un nozionale pari ad Euro 34,625 milioni ciascuno, con Banca intesa e BNL con data iniziale 6

luglio 2017 e scadenza finale 6 aprile 2027, che prevedono un tasso fisso da pagare pari allo 0,5925% e un tasso variabile da incassare pari ad Euribor 3mesi.

In data 31 luglio 2017 è stato stipulato un mutuo chirografario in pool con gli istituti di credito Iccrea Banca Impresa S.p.A. e Emilbanca Credito cooperativo società cooperativa, la cui erogazione è avvenuta in data 14 dicembre 2017, avente le seguenti caratteristiche: importo nominale Euro 5 milioni, scadenza 30 giugno 2021, tasso di interesse annuo nominale fisso dell'1,85% con interessi da corrispondersi in via trimestrale posticipata e importo mutuato da rimborsarsi in unica rata alla scadenza del contratto.

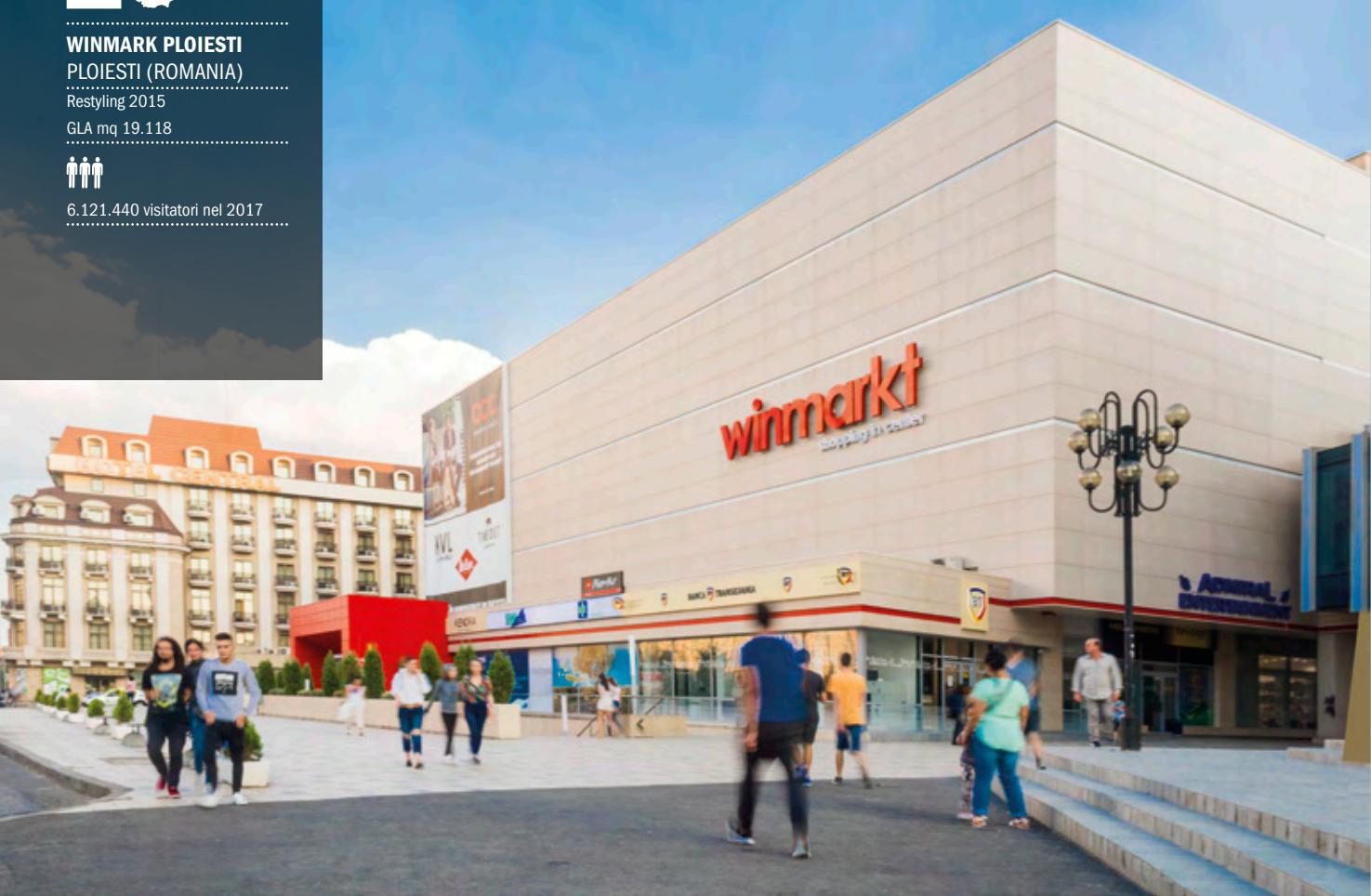
In data 21 dicembre 2017 l'agenzia di rating Moody's ha aggiornato la credit opinion che aveva formulato per la prima volta il 17 maggio 2016. L'agenzia ha confermato il rating del nostro debito, Baa3, e mantenuto l'Outlook stabile.

16 Centro d'Abruzzo, Chieti

17 Tiburtino Shopping Center, Roma

18 Centro Sarca, Milano

19 Winmarkt Ramnicu Valcea, Ramnicu Valcea (Romania)



2.6

IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Per una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. di seguito si riportano le principali informazioni sull'andamento 2017 del mercato immobiliare retail italiano e rumeno.

→ Il Mercato immobiliare retail italiano

Il 2017 è stato un anno positivo per il mercato immobiliare retail che ha registrato investimenti per circa 2,4 miliardi di euro. Il leggero calo rispetto all'anno precedente è dovuto allo slittamento di due importanti transazioni al primo semestre 2018 e al fatto che il 2016 aveva registrato un secondo semestre molto attivo in termini di transazioni.

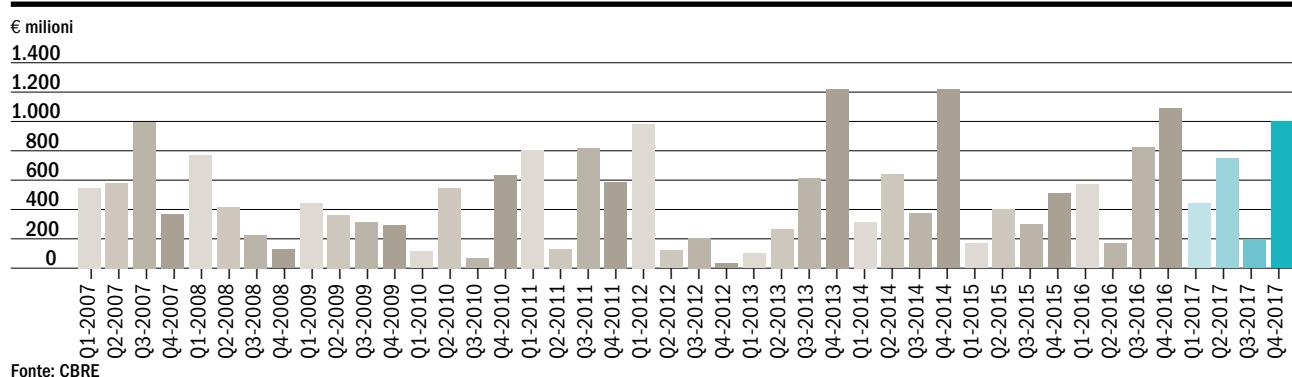
Nel 2017 l'High street ha superato il 50% delle transazioni del comparto retail mentre è stato meno attivo il segmento Gallerie Commerciali; le prospettive per il 2018 di questo ultimo segmento si mantengono comunque positive ed i primi mesi del nuovo anno hanno già dato indicazioni in tal senso con la concretizzazione delle due importanti transazioni sopracitate.

Di seguito la tabella dei principali investimenti immobiliari retail del 2017 in Italia:

PRINCIPALI INVESTIMENTI IMMOBILIARI RETAIL DEL 2017 IN ITALIA	TIPOLOGIA	ACQUIRENTE	VALORE (€)
Upim	High Street	Meyer Bergman	55ML
Feltrinelli Portfolio	High Street	Coima Sgr	50ML
F.do Estense (2^fase)	Centri Commerciali	Serenissima Sgr	61,5ML
Via Verri 4	High Street	Amundi	92ML
Le Befane	Centri Commerciali	Union Invest	n.a.
Zara Bari	High Street	Bel Real Estate	30ML
Area 12	Centri Commerciali	Tikeau	65ML
San Babila 1	High Street	Gruppo Statuto	n.a.
Zara Venezia	High Street	Axa IM	45,7ML
Parco Fiore	Retail Park	Krylos	n.a.

Fonte: CBRE

INVESTIMENTI RETAIL IN ITALIA 2007-2017



Fonte: CBRE

Per quanto riguarda i rendimenti l'incremento di transazioni nel segmento High street ha portato come conseguenza ad una ulteriore contrazione degli yield del segmento, mentre sono rimasti inalterati i rendimenti dei segmenti shopping center e retail park sia "prime" che "secondary".

RENDIMENTI IMMOBILIARI NETTI IN ITALIA, RETAIL (%)	Q3 16	Q4 16	Q1 17	Q2 17	Q3 17	Q4 17
High Street Prime	3,50	3,25	3,15	3,15	3,15	3,00
High Street Secondary	5,00	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50
Shopping Centre Prime	5,00	5,00	4,90	4,90	4,90	4,90
S.C. Good Secondary	6,00	5,90	5,90	5,90	5,90	5,90
Retail Park Prime	5,90	5,90	5,90	5,90	5,90	5,90
Retail Park Good Secondary	7,00	7,00	6,50	6,50	6,50	6,50

Fonte: CBRE Research, Q4 2017

→ L'offerta e pipeline settore retail

Nel 2017 sono stati completati 245 mila mq di nuova GLA a cui si devono aggiungere 70 mila mq di ampliamenti di centri commerciali esistenti.

Nel primo semestre del 2017 le principali aperture sono state il Centro Commerciale "Adigeo" di Verona di circa 42 mila mq di GLA; il Centro Commerciale Brinpark (BR) di circa 17 mila mq di GLA e Delta PO Outlet di Rovigo di circa 20 mila mq di GLA, gli ampliamenti del Centro Commerciale OrioCenter a Bergamo, del Centro Commerciale ESP di Ravenna e del Veneto Design Outlet di Noventa Piave.

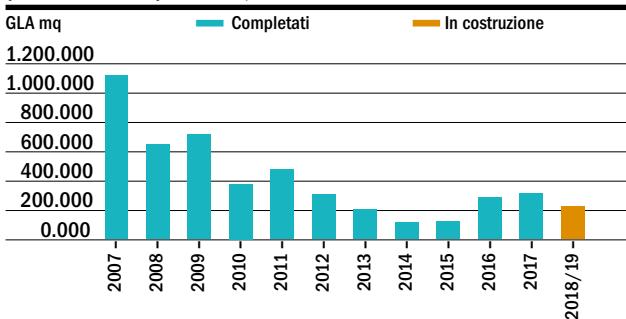
Nel secondo semestre l'apertura più attesa è stata quella di City-Life a Milano di 32 mila mq di GLA seguita dal retail park I Viali di Torino di 22,5 mila mq di GLA e da Mondo Juve a Nichelino con circa 27 mila mq di GLA.

I volumi in costruzione per il 2018-19 sono in linea con i due

anni precedenti

L'interesse dei retailer per il mercato italiano è sempre alto e nel 2017 si è registrata l'entrata di nuovi marchi quali Wagamama, Under Armour, Asics e, con l'apertura di City-Life, di Habitat, Huawei e DM Drogeria.

VOLUME DI NUOVI SVILUPPI RETAIL COMPLETATI ED IN COSTRUZIONE (GLA>10.000 MQ) IN ITALIA, DICEMBRE 2017



→ Il Mercato immobiliare retail romeno

Il mercato immobiliare romeno è stato molto attivo nel 2017 producendo transazioni per un volume di 930 ML/€ di cui circa il 40% nel segmento retail, il 20% nel segmento industrial, il 20% nel segmento hotels, il 18% nel segmento office e il 2% nel residential (fonte Cbre Research 4Q)

Per quanto riguarda l'entrata di nuovi marchi internazionali retail si è rilevato un rallentamento rispetto al 2016 e al 2015 e l'interesse è stato quasi esclusivamente per locali in centri commerciali "prime".

Gli yield dei Centri commerciali "prime" si sono contratti di

50 bpt rispetto al 2016 fissandosi a 6,75%, mentre gli affitti "prime" si confermano a 60€ mq/mese.

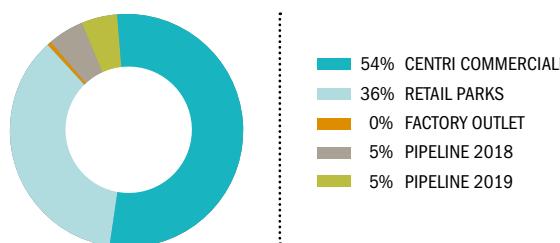
Lo stock totale di GLA retail (gallerie + retail park) a fine 2017 ha raggiunto il volume di 3,48 milioni di mq e la densità media nazionale di mq retail per mille abitanti è ormai di 160 mq/h.

Continua l'attività di sviluppo di nuovi centri commerciali con aperture nel 2017 per oltre 110 mila mq di nuova GLA avvenute, nel primo semestre, a Cluj Napoca con l'apertura del Centro Platinia di 11.000 mq di GLA e con l'apertura dei restanti 90.000 mq di GLA nel secondo semestre del 2017 nelle cittadine di Ramnicu Vulcea, Bistrita e Galati.

Per il 2018 si prevedono in consegna 140.000 mq di nuova GLA, e per il 2019 ulteriori 180.000 mq.

Un fenomeno che si sta consolidando negli ultimi anni è l'ampliamento di centri commerciali esistenti, nel 2017 infatti sono stati registrati circa 48.000 mq di ampliamento di GLA e oltre 80.000 mq sono previsti per il 2018.

STOCK MODERNO PER IL FORMAT RETAIL NEL 2017, INCLUSA PIPELINE 2018-2019



Fonte: CBRE Research, Q4 2017

Patrimonio di proprietà

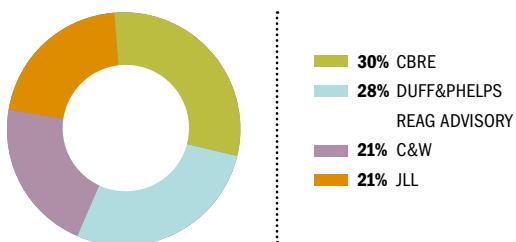
Con le valutazioni al 31 dicembre 2017 il patrimonio immobiliare complessivo del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. ha raggiunto il valore di mercato di Euro 2.228,23 milioni.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è costituito da immobili uso commerciale retail di cui il 96,8% "a reddito" e, per la percentuale residuale, da immobilizzazioni in fase di realizzazione.

Il patrimonio "a reddito" contiene immobili ubicati in Italia ed in Romania, mentre le iniziative di sviluppo al 31 dicembre 2017 insistono esclusivamente sul territorio italiano.

Le società di servizi immobiliari che hanno valutato il patrimonio immobiliare del Gruppo al 31 dicembre 2017 sono state CBRE Valuation S.p.A., Duff&Phelps Reag S.p.A., Cushman & Wakefield LLP e Jones Lang LaSalle S.p.A. con la seguente percentuale di incidenza rispetto al fair value stimato:

DISTRIBUZIONE PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN BASE AL FV AL 31/12/2017



Nella tabella seguente è riportata la scomposizione del valore di Fair Value per valutatore in Italia e Romania:

FAIR VALUE AL 31/12/2017 Importi in Euro milioni	TOTALE	ITALIA	ROMANIA
CBRE	677,94	601,31	76,63
Duff&Phelps	618,38	535,48	82,90
JLL	461,49	461,49	0,00
C&W	470,42	470,42	0,00
Totale patrimonio IGD	2.228,23	2.068,70	159,53

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 31 dicembre 2017 degli esperti indipendenti:

COMPENSI AL 31/12/2017 Importi in Euro migliaia	COMPENSI DA VALUTAZIONE	ALTRI COMPENSI	COMPENSI PER DUE DILIGENCE E VALUTAZIONI*	TOTALE COMPENSI 31/12/2017
CBRE	131		70	201
Duff&Phelps	173	16	22	211
JLL	50			50
C&W	79		51	130
Totale patrimonio IGD	433	16	143	592

* Costi connessi al futuro acquisto di quattro rami d'azienda

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 31 dicembre 2017 sono:

- **“Iper e super”:** venticinque immobili per un totale di circa 265.000 mq di GLA, distribuiti su otto regioni del territorio italiano. Nel primo semestre del 2017 l’Iper Mirafiore di Pesaro ha assorbito il negozio adiacente Robintur classificato precedentemente nella categoria “Altro”, ed ha raggiunto la dimensione di 10.400 mq di GLA. Nel secondo semestre 2017 l’ipermercato Lame ha subito una riduzione di GLA di circa 580 mq per la costituzione di due negozi che sono stati riclassificati nella categoria “Altro”; l’iper Città delle stelle nell’ambito di una più complessa attività di rimodulazione delle superfici del Centro Commerciale ha subito una riduzione di GLA di circa 4.800 mq a favore della Galleria.
- **“Gallerie e retail park”¹¹:** ventitré immobili per un totale di circa 362.000 mq di GLA, distribuiti su undici regioni del territorio italiano. La categoria immobiliare Gallerie e Retail Park nel primo semestre del 2017 ha registrato l’aumento dei mq di GLA a seguito del completamento dell’ampliamento della Galleria ESP di Ravenna inaugurata il 1 giugno. L’incremento di mq è proseguito anche nel secondo semestre 2017 con l’am-

pliamento della galleria del Centro Commerciale Città delle Stelle a seguito della rimodulazione dell’ipermercato. Da ultimo la categoria immobiliare City Center costituita dall’unico immobile denominato Piazza Mazzini è stata eliminata e la galleria è confluita nella categoria immobiliare Gallerie e RP.

- **“Altro”:** sei immobili ad uso vario pertinenziali ad immobili commerciali di proprietà o immobili adibiti ad uso ufficio, per un totale di circa 6.200 mq di GLA. Nel primo semestre 2017, il negozio Robintur di Pesaro è stato riclassificato nella categoria immobiliare Iper/super poiché accorpato con l’iper Mirafiore. Nel secondo semestre 2017 sono entrati nel perimetro di questa categoria immobiliare i due negozi risultato della riduzione dell’ipermercato Lame di Bologna di circa 580 mq di GLA e

l’asset Palazzo Orlando di Livorno che fino al semestre precedente era classificato nella categoria immobiliare Progetto Porta a Mare.

- **“Progetto Porta a Mare”:** un complesso immobiliare multifunzionale in corso di realizzazione per un totale residuo di circa 53.680 mq di slp, sito nella zona portuale di Livorno. Dal secondo semestre 2017 l’asset Palazzo Orlando, immobile a destinazione uffici, poiché è completato e parzialmente locato è stato riclassificato nella categoria immobiliare Altro.
- **“Iniziative di sviluppo dirette”:** nel primo semestre 2017 con il completamento dell’ampliamento Galleria ESP in questa categoria di asset era rimasta un’unica area sita in prossimità del Centro Commerciale Porto Grande, destinata all’ampliamento del centro commerciale per circa 14.345 mq di GLA. Nel secondo semestre la categoria immobiliare ha visto l’ingresso della nuova iniziativa Arco Campus, foresteria e uffici per atleti e società sportive di circa 1.400 mq di superficie lorda.
- **“Winmarkt”** un patrimonio di quattordici immobili a uso commerciale ed un immobile ad uso uffici distribuiti sul territorio rumeno per circa 92.000 mq di superficie. Gli immobili sono situati nelle aree centrali di tredici principali città della Romania, nessun immobile di questa categoria è situato nella capitale Bucharest.

11 Nella categoria Gallerie commerciali Italia è confluita la categoria City center contenente l’unico asset Piazza Mazzini

Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà

→ Dislocazione geografica e dettaglio composizione del patrimonio

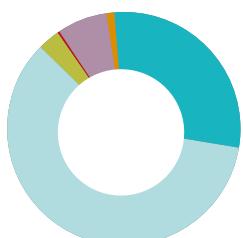
Le unità immobiliari di IGD in **Italia** raggiungono quota 57 (incluso il 50% del Centro Commerciale "Darsena"), così ripartite per categoria di immobile:

- **25 ipermercati e supermercati**
- **23 gallerie e retail park**
- **2 Iniziative di Sviluppo dirette**
- **1 immobile per trading**
- **6 altro**

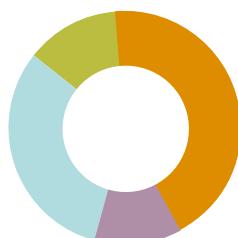


Con riferimento al fair value, il patrimonio immobiliare italiano del Gruppo IGD SIIQ risulta così ripartito tra le categorie di immobili e la suddivisione degli stessi per regione e per area geografica:

PORTAFOGLIO BREAK DOWN 31/12/2017



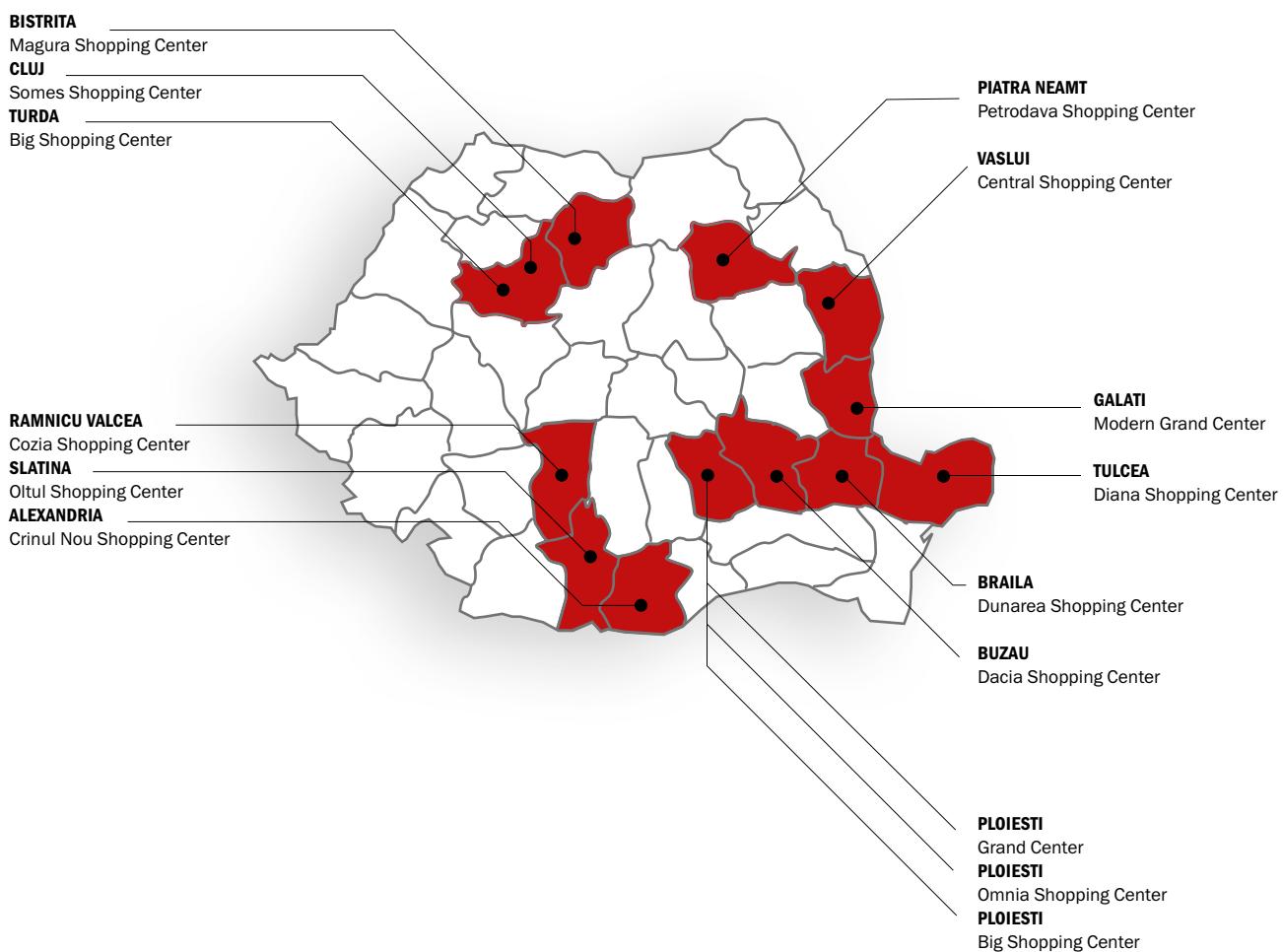
DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA PORTAFOGLIO ITALIA 31/12/2017



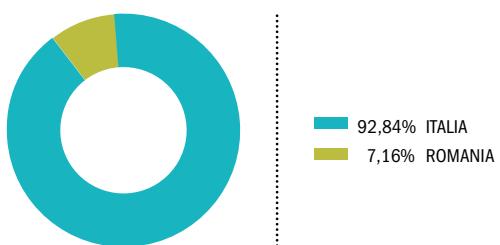
Nota: NE: Trentino Alto Adige, Veneto, Emilia-Romagna; NO: Piemonte, Lombardia;
 C: Toscana, Marche, Lazio, Abruzzo; S+I: Sicilia, Campania

Le unità immobiliari di IGD in **Romania** sono 15, così ripartite:

- **14 Centri Commerciali**
- **1 Palazzina Uffici**



DISTRIBUZIONE PORTAFOGLIO ITALIA-ROMANIA 31/12/2017



Nelle tabelle seguenti sono riportati i principali dati relativi al portafoglio immobiliare Italia e Romania gestito dal Gruppo IGD.

ITALIA

ASSET	LOCATION	GLA GALLERIE E RETAIL PARK AREE ESTERNE (MQ)	ALTRO/ AREE ESTERNE (MQ)	PROPRIETÀ	DATA APERTURA	DATA ULTIMO AMPLIAMENTO/ RESTYLING/ RIMODULAZIONE	% POSSESSO
Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	7.555	543	IGD SIIQ SPA	2001	//	100
Centro Commerciale Le Maioliche	Faenza (RA)	22.313	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100
Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena FC)	2.928	//	IGD SIIQ SPA	2002	//	100
Ipermercato CC Globo	Lugo di Romagna (RA)	//	//	IGD SIIQ SPA	1997	2005	100
Ipermercato CC I Malatesta	Rimini (RN)	//	882	IGD SIIQ SPA	2005	//	100
Ipermercato CC Mirafiore	Pesaro (PU)	//	//	IGD SIIQ SPA	1992	//	100
Ipermercato Schio	Schio (VI)	//		IGD SIIQ SPA	2008	//	100
Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	6.975	//	IGD SIIQ SPA	1989	2015	100
Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	12.571	3.610	IGD SIIQ SPA	2001	2014	100
Galleria Commerciale Millennium	Rovereto (TN)	7.683	//	MILLENNIUM GALLERY SRL	2004	//	100
Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	30.072	3.200	IGD SIIQ SPA	1998	2017	100
Centro Commerciale Città delle Stelle	Ascoli Piceno (AP)	21.021	1.850	IGD SIIQ SPA	2002	2017	100
Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	15.250	//	IGD SIIQ SPA	2010	//	100
Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecelio (RM)	33.494	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100
Piastra Commerciale Mazzini	Livorno (LI)	6.097	//	IGD SIIQ SPA	2014	//	100
Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	4.768	760	IGD SIIQ SPA	2002	//	100
Centro Commerciale e Retail Park Conè	Conegliano (TV)	18.162	//	IGD SIIQ SPA	2010	//	100
Ipermercato CC II Maestrale	Cesano di Senigallia (AN)	//	//	IGD SIIQ SPA	1999	//	100
Supermercato Civita Castellana	Civita Castellana (VT)	//	//	IGD SIIQ SPA	2010	//	100
Ipermercato CC Lame	Bologna (BO)	582	//	IGD SIIQ SPA	1996	//	100
Galleria Commerciale Maremà	Grosseto (GR)	17.109	//	IGD SIIQ SPA	2016	//	100
Ipermercato CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	//	//	IGD SIIQ SPA	2003	//	100
Ipermercato CC Leonardo	Imola (BO)	//	//	IGD SIIQ SPA	1992	//	100
Supermercato Cecina	Cecina (LI)	//	//	IGD SIIQ SPA	1994	//	100
Galleria Commerciale Punta di Ferro	Forlì (FC)	21.223	//	IGD SIIQ SPA	2011	//	100
Galleria Commerciale Gran Rondò	Crema (CR)	11.696	//	IGD SIIQ SPA	1994	2006	100
Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	12.552	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	50
Centro Commerciale Katànè	Gravina di Catania (CT)	14.912	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100
Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	16.983	//	IGD SIIQ SPA	1999	2014	100
Galleria Commerciale e Retail Park Mondovicino	Mondovì (CN)	17.197	//	IGD SIIQ SPA	2007	//	100
Galleria Commerciale I Bricchi	Isola d'Asti (AT)	15.994	245	IGD SIIQ SPA	2009	//	100
Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	23.773	//	IGD MANAGEMENT SRL	2003	2015	100
Retail Park Clodì	Chioggia (VE)	9.329	//	IGD SIIQ SPA	2015		100
Supermercato Aquileia	Ravenna (RA)	//	//	IGD SIIQ SPA		//	100
Centro Piave	San Donà di Piave (VE)	11.618	//	CSII SPA	1995	2003	//
Centro Nova	Villanova di Castenaso (BO)	12.740	//	CSII SPA e COPAIN HOLDING SPA	1995	2008	//
Galleria CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	7.313	//	Fondo Mario Negri	2003	//	//

FORMA POSSESSO	N. PUNTI VENDITA	N. MEDIE SUPERFICI	N. ALTRO/ AREE ESTERNE	POSTI AUTO	PRINCIPALI INSEGNE	ANCORA ALIMENTARE	GLA ANCORA ALIMENTARE
Piena Proprietà	36	2	1	1.730	Decathlon, Deichmann	Ipercoop	15.290
Piena Proprietà	41	8		2.400	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Decathlon, Bricofer	Ipercoop	9.277
Piena Proprietà	23	1		850	Librerie Coop, Motivi, Primigi, Kiko	Ipercoop	7.476
Piena Proprietà (ipermercato)				//		Ipercoop	7.937
Piena Proprietà (ipermercato + Area Ingrosso + Area Fitness)				//		Ipercoop	10.435
Piena Proprietà (ipermercato)				//		Ipercoop	10.412
Piena Proprietà (solo ipermercato)				//		Ipercoop	8.176
Piena Proprietà	32	4		1.450	Librerie Coop, Unieuro, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	11.480
Piena Proprietà	43	7	3	1.730	Decathlon, Euronics, Librerie Coop, Piazza Italia; Terranova, Intersport; Scarpamondo	Ipercoop	14.127
Piena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria commerciale)	28	4		900	Game 7 Athletics, Oviesse, Trony, Bata	Superstore Coop (non di proprietà)	//
Piena Proprietà	82	16	1	3.304	Deichmann, Game 7 Athletics, Unieuro, H&M, Piazza Italia, Bershka, Pull & Bear, OVS; Kiabi, Casa, Maisons du Monde, Scarpe & Scarpe	Ipercoop	16.536
Piena Proprietà	40	8	1	2.200	Piazza Italia, Unieuro, H&M; Multiplex Stelle, Kiabi, Casa, Clayton; Dverso	Ipercoop	9.614
Piena Proprietà	43	6		1.700	Expert, Scarpe&Scarpe, Piazza Italia, H&M; McDonald	Ipercoop	11.217
Piena Proprietà	99	13		3.800	Desigual,Azzura Sport, Piazza Italia, Obi, Scarpamondo,NewYorker, Euronics	Ipercoop	7.663
Piena Proprietà	30	1			Unieuro/Coop	Coop	1.440
Piena Proprietà	22	3	1	1.260	Euronics, Piazza Italia, Satur;	Ipercoop	14.544
Piena Proprietà	56	9		1.550	Maison du Monde,Conbipel, H&M, Librerie Coop, Euronics, Scarpe&Scarpe, Stradivarius	Ipercoop	9.498
Piena Proprietà (ipermercato)				//		Ipercoop	12.501
Piena Proprietà (solo supermercato)				//		Coop	3.020
Piena Proprietà (ipermercato + Negozi)				//		Ipercoop	15.201
Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	45	6		3.000	Piazza Italia, Decathlon, Zara, Bershka, Stradivarius, Pull & Bear	Ipercoop (non di proprietà)	//
Piena Proprietà (solo ipermercato)				//		Ipercoop	15.371
Piena Proprietà (ipermercato)				//		Ipercoop	15.862
Piena Proprietà (solo supermercato)				//		Coop	5.749
Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	94	3		2.854	H&M, Unieuro, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	//
Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	3		1.280	Oviesse, Promenade calzature	Ipercoop (non di proprietà)	//
Proprietà per il 50% della galleria e ipermercato	31	2		1.320	Pittarosso, Euronics	Despar	3.715
Piena Proprietà	64	6		1.320	Adidas, Euronics, H&M, Conbipel, Piazza Italia,	Ipercoop	13.663
Piena Proprietà	66	8		2.650	Desigual; Euronics, H&M, Piazza Italia; Rosso Pomodoro	Ipercoop	9.570
Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	42	8		4.500	Jysk,OVS, Librerie.Coop, Brico IO, Foot Loker	Ipercoop (non di proprietà)	//
Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	24	7		1.450	Deichmann	Il Gigante (non di proprietà)	//
Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	72	8		2.500	OVS, H&M, Piazza Italia, Skyline cinema, Roadhouse, Scarpe&Scarpe , Rosso Pomodoro	Ipercoop (non di proprietà)	//
Piena Proprietà	9	6			OVS, Scarpe&Scarpe; Piazza Italia, Dechatlon	Ipercoop	7.490
Piena Proprietà (Supermercato)				//		Coop	2.250
Master Leasing	48	5		1.500	Cisalfa, Librerie Coop, Oviesse, Piazza Italia, Scarpe&Scarpe; McDonald	Ipercoop	15.826
Master Leasing	55	7		2.400	H&M, Librerie Coop, Bershka, Pittarosso, Benetton; McDonald	Ipercoop	18.188
Master Leasing	55	2		1.600	Oviesse; Librerie Coop, Bata, Swarovski	Ipercoop	15.371

ROMANIA

CENTRO COMMERCIALE	LOCATION	GLA CENTRO COMMERCIALE MQ	NET SELLING AREA	CIRCULATION (SQM) RENTED	RENTABLE WAREHOUSE/ OFFICE	PROPRIETÀ	DATA APERTURA	DATA AMPLIAMENTO/ RESTYLING
Winmarkt Grand Omnia Center	Ploiesti	18.308	16.870	309	1.129	Win Magazin SA	1986	2015
Winmarkt Big	Ploiesti	4.233	2.776	442	1.016	Win Magazin SA	1976	2013
Winmarkt	Galati	8.146	6.758	106	367	Win Magazin SA	1973	2005
Winmarkt	Ramnicu Valcea	7.902	7.684	51	166	Win Magazin SA	1973	2004
Winmarkt	Piatra Neamt	6.012	4.516	337	839	Win Magazin SA	1985	2014
Winmarkt	Braila	7.360	6.197	93	821	Win Magazin SA	1978	2004
Winmarkt	Buzau	5.359	4.837	32	314	Win Magazin SA	1975	2013
Winmarkt	Tulcea	3.962	3.316	5	182	Win Magazin SA	1972	2002
Winmarkt	Cluj Napoca	7.770	5.292	85	1.510	Win Magazin SA	1983	2011
Winmarkt	Bistrita	5.204	4.284	61	392	Win Magazin SA	1984	2005
Winmarkt	Alexandria	3.410	3.302	33	74	Win Magazin SA	1978	2013
Winmarkt	Slatina	5.965	4.833	29	1.102	Win Magazin SA	1975	2005
Winmarkt	Vaslui	3.828	3.676	23	192	Win Magazin SA	1973	2006
Winmarkt	Turda	2.365	2.415	-	284	Win Magazin SA	1981	2007
TOTALE Gallerie		89.824	76.757	1.607	8.388			
Winmarkt Junior	Ploiesti	3.012	2.137	544	331	Win Magazin SA		
TOTALE Generale		92.836	78.894	2.151	8.719			

AREA AMPLIA- MENTO	% POSSESSO	FORMA POSSESSO	N. PUNTI VENDITA	N. MEDIE SUPERFICI	POSTI AUTO	PRINCIPALI INSEGNE	ANCORA ALIMEN- TARE	GLA ANCORA	AREA VENDITA ANCORA
100	Piena Proprietà	109	//	400	Adidas, Levi's, Domo, Vodafone, Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Jolidon, Eponge, Banca Transilvania, KFC, Flanco, Pepco	Carrefour	1.215	1.215	
100	Piena Proprietà	82	//		Banca Transilvania, Carrefour Market	Carrefour	882	700	
100	Piena Proprietà	36	//		H&M, B&B, Sevda, Jolidon, Bigotti, Massini, Pepco, CGS	Billa	827	569	
100	Piena Proprietà	35	//		H&M, Carrefour Market, Eponge, Leonardo, Jolidon, dm drogerie Markt, Domo	Carrefour	900	900	
100	Piena Proprietà	67	//		H&M, Sevda, B&B Collection, Billa, Leonardo, Eponge, Pepco, Reshoes	Billa	878	520	
100	Piena Proprietà	45	//		Carrefour Market, Leonardo, Jolidon, Altex, Vodafone, Sevda, Pepco	Carrefour	673	550	
100	Piena Proprietà	29	//		H&M, Carrefour Market, Leonardo, Pepco	Carrefour	800	650	
100	Piena Proprietà	27	//		H&M, B&B Collection, Leonardo, Altex, Fraher, Vodafone	Fraher	405	405	
100	Piena Proprietà	36	//		Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Big Fitness	Carrefour	1.338	1.188	
100	Piena Proprietà	33	//		Altex, Leonardo, dm drogerie, fast-food Pizzamania, Pepco				
100	Piena Proprietà	31	//		Carrefour Market, Pepco, Eponge, Leonardo, Jolidon, Vodafone	Carrefour	680	680	
100	Piena Proprietà	22	//		Altex, Telekom, B&B	Carrefour	553	505	
100	Piena Proprietà	26	//		Carrefour, Reshoes, Jolidon	Carrefour	527	527	
100	Piena Proprietà	9	//		Pepco				
100	Piena Proprietà	2							

Italia

→ Analisi per categoria di immobile

Il 2017 è stato un anno molto positivo per la valorizzazione del patrimonio immobiliare del Gruppo IGD che ha registrato un incremento del fair value sia a totale che a parità di perimetro ed una buona tenuta dei tassi di attualizzazione e di uscita. Di seguito vengono dettagliati per categoria di immobile le principali variazioni intervenute nell'anno.

La movimentazione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 del patrimonio immobiliare per destinazione d'uso è riepilogata nella seguente tabella:

importi in milioni di Euro	INVESTIMENTI IMMOBILIARI GRUPPO IGD							INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE	PROGETTO PORTA A MARE	TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI, TERRENI E INIZIATIVE DI SVILUPPO, IMMOBILI PER TRADING
	IPERMERCATI E SUPERMERCATI	GALLERIE COMMERCIALI ITALIA	CITY CENTER	ALTRO	TOTALE ITALIA	TOTALE ROMANIA	TOTALE GRUPPO IGD			
Valore contabile 31.12.2016	646,09	1.211,60	23,50	4,63	1.885,82	164,91	2.050,73	42,12	84,93	2.177,77
Incrementi per costi incrementativi	0,20	2,27		0,06	2,53	0,00	2,53	16,83	2,63	21,99
Incrementi per acquisti/nuove aperture	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Variazione area di consolidamento	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	1,35	0,00	1,35
Vendite	(0,15)	0,00		0,00	(0,15)	0,00	(0,15)	0,00	(5,22)	(5,38)
Riclassifiche	(5,60)	89,08	(23,50)	13,58	73,56	2,05	75,61	(55,16)	(11,85)	8,60
Rivalutazioni/svalutazioni nette	6,65	28,66		0,57	35,89	(7,43)	28,45	(0,15)	(4,42)	23,89
Valore contabile 31.12.2017	647,20	1.331,60	0,00	18,85	1.997,65	159,53	2.157,18	4,99	66,06	2.228,23

1) la categoria City Center è stata riclassificata nella categoria Gallerie commerciali Italia per Euro 23,50 milioni.

2) l'immobile Palazzo Orlando è stato riclassificato nella categoria Altro per Euro 11,85 milioni.

3) il saldo della voce Riclassifiche, pari ad Euro 8,6 milioni si riferisce agli interventi di manutenzione straordinaria iniziati nei precedenti esercizi ed ultimati nel 2017.

→ Ipermercati e supermercati

Gli ipermercati e supermercati del patrimonio immobiliare di IGD sono locati a Coop Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica S.p.A.) e al Gruppo Unicoop Tirreno Soc. Coop con contratti di lunga durata. I canoni sono indicizzati al 75% dell'indice ISTAT. Le manutenzioni di carattere ordinario e straordinario relative agli impianti e alla parte edilizia interna ai fabbricati di questa classe di immobili sono previste a carico del conduttore, ad esclusione del supermercato di via Aquileia di ravenna per le manutenzioni straordinarie. La categoria ipermercati e supermercati a dicembre 2017 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE Valuation S.p.A., Duff&Phelps Reag S.p.A., Cushman & Wakefield LLP e Jones Lang LaSalle S.p.A. con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

IPER/SUPER	31/12/ 2017
CBRE Valuation S.p.A.	22%
Duff&Phelps Reag S.p.A.	11%
Cushman & Wakefield LLP	37%
Jones Lang LaSalle S.p.A.	30%
TOTALE	100%

Per questa categoria di immobili tutti i valutatori hanno utilizzato il metodo del discounted cash flow (DCF). CBRE Valuation S.p.A., Cushman & Wakefield LLP e Jones Lang LaSalle S.p.A. hanno utilizzato una durata standard di 10 anni per tutti gli asset, mentre Duff&Phelps Reag S.p.A. ha utilizzato una durata variabile determinata in conseguenza alla scadenza del contratto di locazione in essere ed al conseguente anno di rinegoziazione a valore di mercato degli spazi.

Durante l'anno 2017 questa categoria di immobili ha registrato modifiche di GLA sia in crescita che in riduzione: nel

primo semestre in questa classe di immobili è confluito l'asset negozio Robintur, precedentemente classificato nella categoria immobiliare Altro, che è stato accorpato integralmente al già presente iper Miralfiore di Pesaro; nel secondo semestre l'ipermercato Lame ha subito una riduzione di 580 mq di GLA per la costituzione di due negozi riclassificati nella categoria immobiliare "Altro" mentre l'iper del Centro Commerciale Città delle Stelle ha subito una rimodulazione della GLA a favore della Galleria.

Al 31 dicembre 2017 il fair value totale di questa categoria di immobili, al netto delle riclassifiche tra le diverse categorie di investimenti immobiliari, ha raggiunto il valore di Euro 647,20 milioni registrando un incremento di +0,14% (+0,89 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre 2016. A parità di perimetro, cioè escludendo l'iper Miralfiore, l'iper Lame e l'iper Città delle stelle, l'incremento è stato di +1,34 % rispetto all'esercizio precedente (pari a 7,3 milioni di Euro in valore assoluto) dovuto alla crescita effettiva dei ricavi per una scalettatura in essere e alla contrazione del tasso medio ponderato di attualizzazione nel primo semestre dell'anno.

Il tasso di attualizzazione medio ponderato a parità di perimetro si è contratto di 19 bps rispetto al 31 dicembre 2016 stabilizzandosi a 6,81%; il gross initial yield medio ponderato ha raggiunto la percentuale del 6,25%, registrando un incremento di 0,05% rispetto al 31 dicembre 2016. Il gross cap out medio ponderato si è incrementato lievemente attestandosi al 6,30% con una crescita dello 0,02% rispetto all'anno precedente. L'occupancy rate dell'asset class Iper/Super si conferma al 100%.

→ **Gallerie commerciali e retail park**

Gli immobili della categoria immobiliare "Gallerie Commerciali e Retail Park" del patrimonio del Gruppo IGD sono per lo più affittati con contratti di affitto d'azienda della durata di 5 anni e con indicizzazione al 100% dell'indice ISTAT. Le locazioni della durata di anni 6+6 e con indicizzazione al 75% dell'indice ISTAT sono riservate alle categorie merceologiche dei servizi paracommerciali quali edicole, tabacchi, studi dentistici, parrucchieri e centri estetici.

La categoria immobiliare "Gallerie commerciali e retail park" al 31 dicembre 2017 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE Valuation S.p.A., Duff&Phelps Reag S.p.A., Cushman & Wakefield LLP e Jones Lang LaSalle S.p.A. con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

GALLERIE/RP	31/12/2017
CBRE Valuation S.p.A.	29%
Duff&Phelps Reag S.p.A.	34%
Cushman & Wakefield LLP	17%
Jones Lang LaSalle S.p.A.	20%
TOTALE	100%

Tutti i valutatori hanno utilizzato per questa categoria di immobili il metodo DCF. I valutatori CBRE Valuation S.p.A., Cushman & Wakefield LLP e Jones Lang LaSalle S.p.A. hanno utilizzato una durata standard di 10 anni per tutti gli asset, il valutatore Duff&Phelps Reag S.p.A. ha utilizzato una

durata standard di 15 anni, ad eccezione del Centro Commerciale Darsena per il quale è stata utilizzata una durata di 18 anni.

Anche questa categoria di immobili ha subito delle modifiche di GLA durante il 2017, nel primo semestre l'inaugurazione dell'ampliamento della galleria del Centro Commerciale ESP per oltre 18.000 mq di GLA ha portato a fondere l'asset ampliamento ESP precedentemente classificato nella categoria "iniziativa di sviluppo dirette" nell'asset Galleria Esp; nel secondo semestre la galleria del Centro Commerciale Gran Rondò ha visto completare l'ampliamento del parcheggio e proseguire i lavori per la costruzione di una nuova media superficie, la galleria del Centro Commerciale Città delle Stelle ha beneficiato dell'aumento di GLA derivante dalla riduzione della superficie dell'iper e da ultimo, è stata riclassificata in questa classe di immobili la Galleria Piazza Mazzini di Livorno precedentemente classificata nella classe immobiliare City Center che di conseguenza è stata eliminata.

Il fair value totale di questa classe di immobili al 31 dicembre 2017 ha raggiunto il valore di Euro 1.331,60 milioni, al netto delle riclassifiche tra le diverse categorie di investimenti immobiliari, segnando un incremento di +4,51% rispetto al 31 dicembre 2016 (pari a 57,4 milioni di Euro in valore assoluto).

A parità di perimetro, cioè escludendo la Gallerie ESP, Piazza Mazzini, Gran Rondò e Città delle stelle, l'incremento è stato di +1,33 % rispetto all'esercizio precedente (pari a 14,32 milioni di Euro in valore assoluto).

Il gross initial yield medio della categoria (a parità di perimetro) è rimasto sostanzialmente invariato a 6,22%, +2 bps rispetto al 31 dicembre 2016; il tasso di attualizzazione medio (a parità di perimetro) si è contratto di 19 bps rispetto all'anno precedente attestandosi al 7,01%; il gross cap out medio (a parità di perimetro) è invece incrementato di 5 bps rispetto all'anno precedente attestandosi a 6,71%. L'incremento è da attribuirsi alle contrazioni dei tassi nel primo semestre dell'anno e ad un miglioramento delle ipotesi di performance per prossimo decennio.

Al 31 dicembre 2017 il financial occupancy rate è decrementato di 25 bps rispetto al 31 dicembre 2016 attestandosi al 95,38%.

→ **Iniziative di sviluppo dirette**

Tale categoria di immobili al 31 Dicembre 2017, con la riclassificazione dell'asset ampliamento ESP nella categoria Gallerie e Retal Park, risulta costituita di due asset su cui sono in corso la realizzazione delle seguenti iniziative commerciali:

- Estensione del Centro Commerciale Porto Grande di Porto d'Ascoli (AP) con la costruzione di due medie superfici per 5.000 mq di GLA. Per questo progetto si è completata la fase di progettazione e sono state rilasciate tutte le autorizzazioni.
- Arco campus: progetto per foresteria e uffici per atleti e società sportive sito in Bologna di circa 1.400 mq di GLA. Questo progetto entra per la prima volta nel patrimonio del Gruppo Ig.

La categoria "Sviluppo e terreni" al 31 dicembre 2017 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE Valuation S.p.A. e Cushman & Wakefield LLP con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

SVILUPPO E TERRENI	31/12/2017
Duff&Phelps Reag S.p.A.	60%
Cushman & Wakefield LLP	40%
TOTALE	100%

I metodi di valutazione utilizzati dagli esperti indipendenti per questi asset sono stati il metodo di trasformazione ed il metodo residuale.

Dopo le variazioni di asset intervenute durante il 2017, la categoria al 31.12 valeva euro 4,99 milioni.

→ Progetto Porta a Mare

Al 31 dicembre 2017 le consistenze della società Porta Medicea, titolare del Progetto Porta a Mare, sono state valutate interamente dal perito CBRE Valuation S.p.A. utilizzando il metodo di trasformazione.

Il Progetto si suddivide nei seguenti sub ambiti:

- Mazzini (residenziale, uffici, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale di 8.036 mq di SLP che ha registrato nel 2013 l'inizio delle vendite degli appartamenti della destinazione residenziale. Nel secondo semestre 2017 Palazzo Orlando, immobile a destinazione uffici già parzialmente locati, di 5.276 di slp è stato riclassificato nella categoria Altro;
- Officine storiche (destinazione retail, residenziale, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale di 20.321 mq di SLP, che ha registrato l'inizio lavori nel primo semestre 2015 e per i quali si prevede il termine nel 2019;
- Lips (destinazione retail, turistica, alberghiera e RTA) per un totale di 15.867 mq di SLP, di cui si prevede l'inizio lavori nel 2019;
- Molo Mediceo (destinazione retail, terziario e RTA) per un totale di 7.350 mq di SLP di cui si prevede l'inizio lavori nel 2019;
- Arsenale (destinazione retail, RTA e parcheggi) per un totale di 7.771 mq di SLP di cui si prevede l'inizio lavori nel 2019.

Il valore di mercato di questa categoria di immobili al 31 dicembre 2017 è pari ad Euro 66,06 milioni.

Escludendo Palazzo Orlando, questa categoria di immobili ha subito un decremento di 7 milioni di Euro risultato delle vendite delle unità immobiliari del comparto residenziale Mazzini, che quest'anno sono state pari a 18 residenze oltre a relative pertinenze, dell'avanzamento dei lavori in corso

nel cantiere del comparto Officine e della svalutazione subita dalle aree con destinazione diversa da commerciale. Nel valore di mercato al 31 dicembre 2017 del Progetto Porta a Mare sono considerate anche le consistenze a destinazione commerciale di Officine Storiche non destinate alla vendita e che rimarranno di proprietà del Gruppo IGD.

→ Altro

La categoria immobiliare "Altro" è una categoria residuale del patrimonio del Gruppo IGD che durante il 2017 ha registrato, nel primo semestre, l'uscita dell'asset negozio Robintur a seguito dell'accorpamento con l'iper Mirafiori di Pesaro e nel secondo semestre l'ingresso degli asset Palazzo Orlando, precedentemente classificato nella classe di immobili Trading/Porta a Mare e Lame Negozi 1-2, risultato della riduzione di GLA dell'iper Lame di Bologna.

In questa categoria immobiliare sono classificati inoltre un negozio sito in prossimità del super di via Aquileia a Ravenna, un'area dedicata al fitness pertinenziale al Centro Commerciale Malatesta di Rimini, gli uffici siti al secondo piano della palazzina del Centro Direzionale Bologna Bussiness Park, sede operativa del Gruppo IGD in locazione alla società Adriatica Luce&Gas S.p.A, nonché gli uffici siti al terzo ed ultimo piano della stessa palazzina in locazione a Librerie Coop.

La categoria "Altro" al 31 dicembre 2017 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE Valuation S.p.A., Duff&Phelps Reag S.p.A. e Cushman & Wakefield LLP con la seguente proporzione rispetto al fair value:

ALTRO	31/12/2017
CBRE Valuation S.p.A.	65%
Duff&Phelps Reag S.p.A.	22%
Cushman & Wakefield LLP	2%
Jones Lang LaSalle S.p.A.	11%
TOTALE	100%

Tutti e tre i valutatori hanno utilizzato per questa categoria di immobili il metodo del DCF.

Il valore di mercato al 31 dicembre 2017 è stato di Euro 18,85 milioni ed ha registrato un incremento, a perimetro costante, di 5,37% rispetto al 31 dicembre 2016 (0,24 milioni di Euro in valore assoluto).

Romania

La categoria immobiliare Winmarkt al 31 dicembre 2017 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE Valuation S.p.A. e Duff&Phelps Reag S.p.A. con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

WINMARKT	31/12/2017
CBRE Valuation S.p.A.	48%
Duff&Phelps ReagS.p.A.	52%
TOTALE	100%

Il metodo utilizzato è stato il DCF con la durata standard di quindici anni per tutti gli immobili del perimetro Duff&Phelps Reag S.p.A. e da 5 a 10 anni per gli immobili del perimetro CBRE Valuation S.p.A..

Al 31 dicembre 2017 il valore del fair value di questa classe di immobili è stato di Euro 159,53 milioni con un decremento di -3,26% rispetto al 31 dicembre 2016 (-5,38 milioni di Euro in valore assoluto) attribuibile quasi totalmente alla categoria immobiliare Gallerie.

Il gross initial yield delle gallerie Winmarkt è incrementato di 4 bps rispetto l'esercizio precedente attestandosi al 6,52%. Il tasso di attualizzazione si è contratto al 8,37% (9 bps rispetto al 31 dicembre 2016), mentre il gross cap out ha subito una leggera contrazione di 5 bps rispetto al 31 dicembre 2016 attestandosi al 7,91%.

Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt ha raggiunto la percentuale di 96,39% con un incremento di 32 bps rispetto all'esercizio precedente.

Nella tabella seguente sono riepilogati i principali dati del patrimonio immobiliare Italia e Romania sopra commentati:

RIEPILOGO DATI AL 31.12.2017	N° DI ASSET	SUPERFICIE LORDA AFFITTABLE GLA(MQ)	GROSS INITIAL YIELD	GROSS CAP OUT	TASSO MEDIO PONDERATO DI ATTUALIZZAZIONE	TASSO DI OCCUPAZIONE FINANZIARIA	CANONE DI LOCAZIONE ANNUALE A REGIME/MQ	ERV/MQ
Ipermercati e Supermercati	25	264,179	6,22%	6,30%	6,75%	100%	150	144
Gallerie commerciali Italia*	23	361.451	6,28%	6,74%	7,03%	95,38%	223	236
Totale Italia a reddito	54	633.942	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a	n.a
Totale Romania	15	92.628	6,54%	7,92%	8,36%	96,39%	93	126
Totale a reddito Gruppo IGD	69	726.570	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

*È comprensivo dell'asset Piazza Mazzini

RIEPILOGO DATI AL 31.12.2016	N° DI ASSET	SUPERFICIE LORDA AFFITTABLE GLA(MQ)	GROSS INITIAL YIELD	GROSS CAP OUT	TASSO MEDIO PONDERATO DI ATTUALIZZAZIONE	TASSO DI OCCUPAZIONE FINANZIARIA	CANONE DI LOCAZIONE ANNUALE /MQ	ERV/MQ
Ipermercati e Supermercati	25	269.176	6,17%	6,28%	6,97%	100%	147	142
Gallerie commerciali Italia*	23	341.552	6,21%	6,71%	7,20%	95,63%	226	241
Totale Italia a reddito	53	613.837	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a	n.a
Totale Romania	15	92.628	6,51%	7,97%	8,46%	96,97%	103	132
Totale a reddito Gruppo IGD	68	706.465	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

*È comprensivo dell'asset Piazza Mazzini

Nella tabella seguente sono rappresentati gli investimenti immobiliari, i principali progetti di sviluppo e il dettaglio dei criteri di contabilizzazione adottati:

INVESTIMENTI IMMOBILIARI GRUPPO IGD	VALORE CONTABILE 31/12/2017	CRITERIO DI CONTABILIZZAZIONE	VALORE DI MERCATO AL 31/12/2017	VALORE DI MERCATO AL 31/12/2016	VARIAZIONE
Ipermercati e Supermercati	647,20	fair value	647,20	646,09	1,11
Gallerie commerciali Italia	1.331,60	fair value	1.331,60	1.211,60	120,00
City Center	0,00	fair value	0,00	23,50	-23,50
Altro	18,85	fair value	18,85	4,63	14,22
Totale Italia	1.997,65		1.997,65	1.885,82	111,83
Gallerie Commerciali Romania	156,83	fair value	156,83	162,31	-5,48
Altro Romania	2,70	fair value	2,70	2,60	0,10
Totale Romania	159,53		159,53	164,91	-5,38
TOTALE GRUPPO IGD	2.157,18		2.157,18	2.050,73	106,45

INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE	VALORE CONTABILE 31/12/2017	CRITERIO DI CONTABILIZZAZIONE	VALORE DI MERCATO AL 31/12/2017	VALORE DI MERCATO AL 31/12/2016	VARIAZIONE
Progetti in avanzate fasi di costruzione	2,00	fair value	2,00		2,00
Terreni e costi accessori	2,99	costo rettificato	2,99	42,12	-39,13
Iniziative di sviluppo dirette	4,99	costo rettificato/ fair value	4,99	42,12	-37,13
PROGETTO PORTA A MARE	VALORE CONTABILE 31/12/2017	CRITERIO DI CONTABILIZZAZIONE	VALORE DI MERCATO AL 31/12/2017	VALORE DI MERCATO AL 31/12/2016	VARIAZIONE
Progetto Porta a Mare*	66,06	fair value/ costo rettificato	66,06	84,93	-18,87
TOTALE	INVESTIMENTI IMMOBILIARI, TERRENI E INIZIATIVE DI SVILUPPO, IMMOBILI PER TRADING		VALORE DI MERCATO AL 31/12/2017	VALORE DI MERCATO AL 31/12/2016	VARIAZIONE
Totali**	2.228,23		2.228,23	2.177,77	50,46

* Il dato comprende la quota relativa al comparto commerciale oggetto di preliminare di compravendita a IGD SIIQ S.p.A.
e classificato in bilancio nelle immobilizzazioni in corso e acconti.

** Il valore di mercato di Immobili di Proprietà, terreni e iniziative di sviluppo dirette, immobili per trading liberi da gravami risultano pari a circa Euro 1.475,4 milioni.

La tabella che segue riporta il dettaglio delle principali Iniziative di sviluppo dirette:

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 31/12/2017 (MLN/€)	% DI POSSESSO	STATO
ARCO CAMPUS	Immobile uso foresteria	Bologna	1.400 mq	II° semestre 2018	ca. 5 Mln/€	2,00	100%	In costruzione
PORTO GRANDE	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	II° semestre 2019	ca. 9,9 Mln/€	2,99	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni
						Totali	4,99	

2.7

VALUTAZIONI DEGLI ESPERTI INDIPENDENTI



Milano, 19/12/2017

IGD SIIQ S.p.A.
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13
40127, Bologna
Italia

Alla cortese attenzione di Mr. R. Zolia

Subject: Valutazione del Portafoglio Immobiliare al 31 Dicembre 2017 ad uso commerciale di proprietà di IGD SIIQ S.p.A., composto da cinque (permercati (di cui uno comprendente due unità commerciali), due Supermercati, tre Gallerie Commerciali e un Retail Park

Egregio Dottor Zolia,

A seguito dell'incarico da Voi conferitoci in data 4 Maggio 2017 e della lettera d'integrazione datata 23 Maggio 2017, abbiamo operato le analisi necessarie per determinare il Valore di Mercato e il Canone di Mercato (come definiti nella Sezione 2) delle Vs. proprietà ubicate come indicato in tabella nella Sezione 1 della presente Lettera.

Il presente Certificato di Valutazione riassume i risultati delle analisi di valutazione, i principi generali e le informazioni fornite sono dettagliate nei singoli Report di Valutazione redatti per conto di IGD SIIQ S.p.A. per le proprietà dettagliate in Sezione 1. Tutte le disposizioni introduttive ed esplicative, le limitazioni, le assunzioni speciali e altre specifiche informazioni sono definite in ogni singolo Report di Valutazione degli immobili in oggetto.



1. Oggetto della Valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende tre gallerie commerciali, un retail park cinque ipermercati e due supermercati prevalentemente situati nel Nord e nel Centro Italia.

Il portafoglio immobiliare è composto dai cespiti riportati nella tabella a seguire:

Asset	Indirizzo	Tipologia	GLA m ²
Lame	Via Marco Polo, 3 Bologna (BO)	Ipermercato	15.201
Lame	Via Marco Polo, 3 Bologna (BO)	2 unità commerciali	582
Centro Leonardio	Viale Amendola, 129 Imola (BO)	Ipermercato	15.862
Cone	Via S. Giuseppe, 25 Conegliano (TV)	Ipermercato	9.498
Fonti Del Corallo	Via Graziani, 6 Loc. Porta a Terra (LI)	Ipermercato	15.171
Il Maestrale	Strada Statale Adriatica Nord, Senigallia (AN)	Ipermercato	12.501
Super Cecina	Via Pasubio, 33 Cecina (LI)	Supermercato	5.749
Super Civita Castellana	Piazza Marcantonio, Civita Castellana (VT)	Supermercato	3.020
Punta di Ferro	Piazzale della Cooperazione, 2 Forlì (FC)	Galleria Commerciale	21.222
Maremma	Via Ecuador, Loc. Commandone – Grosseto (GR)	Galleria Commerciale	17.120
Cone	Via S. Giuseppe, 25 Conegliano (TV)	Galleria Commerciale	12.212
Cone	Via S. Giuseppe, 25 Conegliano (TV)	Parco Commerciale	5.950

2. Scopo dell'analisi Valutativa

Scopo del presente esercizio di valutazione è la definizione dei seguenti valori alle condizioni di mercato al 31 Dicembre 2017:

- Il Valore di Mercato di ciascun bene in esame nel suo stato di manutenzione ed uso, sulla base dei contratti di locazione/affitti di ramo d'azienda in essere e libero da cose e persone per le porzioni non producenti reddito alla data di valutazione;
- Il Canone di Locazione di Mercato di ciascun bene in esame nel suo stato di manutenzione ed uso alla data di valutazione.

Come precedentemente menzionato il presente Certificato di Valutazione riporta i risultati delle nostre analisi, le informazioni ricevute, considerate accurate e corrette, e le assunzioni su cui i medesimi si fondano.

3. Basi della Valutazione

Gli esercizi di valutazione da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali riportati nel Valuation Professional Standards - Red Book, redatto dal RICS, edizione Gennaio 2014, il quale incorpora gli IVSC International Valuation Standards. La presente valutazione è stata eseguita in accordo con le seguenti definizioni di Valore di Mercato e Canone di Mercato definite dall'International Valuation Standards Committee e riportate nel Red Book nella sezione VPS4 paragrafo No. 1.2. e 1.3:



Valore di Mercato

"L'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."

Canone di Mercato

"L'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di una proprietà, può essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati allo scambio, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni."

4. Principi Generali

Si rimanda ai singoli Rapporti per il dettaglio dei Principi Generali su cui si fondano le nostre Valutazioni e la stesura dei nostri Rapporti di Valutazione e Lettere; i detti sono da ritenersi validi ed applicabili al presente lavoro se non diversamente specificato nelle sezioni a seguire del presente documento.

Ogni eventuale Assunzione Speciale richiesta sarà esplicitata per esteso nei rapporti di valutazione al fine di consentire una corretta interpretazione dei risultati dell'analisi.

Portiamo alla Vs. cortese attenzione che nella presente lettera di valutazione, ci si riferirà a IGD SiiQ S.p.A. come il Cliente.

5. Fonti delle Informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati forniti dalla Proprietà. Pertanto, ai fini della presente valutazione, si è assunto che le informazioni forniteci - con riferimento alle superfici in oggetto, ai dati catastali ed urbanistici, ecc. - siano corrette e probanti. Per completezza di informazioni, riportiamo a seguire l'elenco della documentazione che ci è stata fornita dalla Proprietà per i singoli beni in esame:

- Tenancy Schedule contenente le consistenze delle singole unità e dettagli contrattuali;
- Fatturati al netto IVA delle Gallerie Commerciali e del Retail Park divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2014, 2015, 2016 e 8 mesi del 2017;
- Fatturati al netto IVA dei Supermercati e degli Ipermercati divisi per anno, relativi agli anni 2015, 2016 e al primo semestre 2017;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;
- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Previsione dei canoni variabili per il 2017;
- Schede di dettaglio per ciascuna proprietà (fornite in occasione della precedente analisi).



6. Metodo di Valutazione

Le proprietà in oggetto sono state analizzate utilizzando la Metodologia Reddituale dell'Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) che individua il valore del bene scontando i flussi di cassa generati dalla proprietà nel periodo temporale analizzato (Holding Period). Alla fine del periodo di analisi, è stata ipotizzata la vendita delle proprietà ad un valore ottenuto dalla capitalizzazione in perpetuità del reddito dell'anno successivo, ad un tasso di capitalizzazione di mercato appropriato e relativo ad investimenti comparabili a quello in questione.

L'analisi dei flussi di cassa è stata condotta tenendo in considerazione l'inflazione ed un periodo temporale di 10 anni in cui sono stati proiettati i flussi di cassa, costituiti dai ricavi generati dalla proprietà e dai costi sostenuti nel medesimo periodo, e il valore di vendita del bene alla fine del periodo di analisi.

Il Valore di Mercato riportato è stato stimato sulla base delle analisi svolte e della documentazione fornita dal Cliente.

7. Valutazione

Portiamo alla vostra attenzione che la somma dei Valori di Mercato Netti dei beni elencati alla sezione I (Oggetto della Valutazione) sia pari a €447.420.000, che corrisponde ad un Valore di Mercato Lordo di €461.489.700.

Portiamo alla vostra attenzione che il Valore di Mercato Lordo sopra riportato è inclusivo dei costi di acquisizione associati al bene nelle percentuali indicate nei singoli rapporti di valutazione.

Il presente Certificato è stato redatto in buona fede, sulla base delle informazioni rese disponibili dal Cliente e alle condizioni di mercato alla data di valutazione.

Distinti Saluti,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Marin".

Pierre Marin MRICS

CEO Jones Lang LaSalle SpA

CBRE VALUATION S.p.A.
Via del Lavoro 5/7
20121 Milano

Tel +39 02 655 670 1
Fax +39 02 655 670 50

Milano 29 gennaio 2018

I.G.D.

Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13
40127 Bologna (BO)

CERTIFICATO DI PERIZIA

PREMESSA

Incarico:

Valutare asset by asset, sulla base del Valore di Mercato, la piena proprietà dei beni immobiliari di proprietà del Gruppo IGD SIIQ SpA, alla data del 31 dicembre 2017, in conformità alle ns offerte 89/2017 e 90/2017 del 4 maggio 2017 e alla Vs accettazioni del 9 maggio 2017. La valutazione è stata richiesta per fini di bilancio. Il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione risulta costituito da:

Portafoglio Italia

ASSET CLASS	NOME	CITTÀ
Galleria Commerciale	ESP	Ravenna
Ipermercato	ESP	Ravenna
Galleria Commerciale	CASILINO	Roma
Ipermercato	CASILINO	Roma
Galleria Commerciale	CITTÀ DELLE STELLE	Ascoli Piceno
Ipermercato	CITTÀ DELLE STELLE	Ascoli Piceno
Galleria Commerciale	LA TORRE	PALERMO
Ipermercato	LA TORRE	PALERMO
Galleria Commerciale	TIBURTINO	Guidonia Montecelio
Ipermercato	TIBURTINO	Guidonia Montecelio
Galleria Commerciale	PIAZZA MAZZINI	Livorno
Altro	PALAZZO ORLANDO	Livorno
Investimenti	Porte a Mare	Livorno

Portafoglio Romania

ASSET	TOWN
MODERN	Golani
SOMES	Olt Negraru
DUNAREA	Braila
DIANA	Telene
DACIA	Buzau
PETRODAVA	Piatra Neam
BIG	Torda
MAGURA	Bistrita
CENTRAL	Vaslui

Potranno fare affidamento sui contenuti del presente Rapporto di Valutazione (il "Rapporto") solamente:

- I. i Destinatari del Rapporto; oppure
- II. i Soggetti che abbiano ricevuto, sotto forma di una lettera di reliance, un preventivo consenso scritto da parte di CBRE.

www.cbre.it

CBRE VALUATION S.p.A. via del Lavoro 5/7 20121 Milano

C.F./P. I.V.A. n. 04319600153 - cap. soc. € 500.000 Lv.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd

Regulated by RICS



Il presente Rapporto di Valutazione deve essere letto e interpretato nella sua interezza e la possibilità di fare affidamento sullo stesso è strettamente subordinata alle esclusioni e alle limitazioni di responsabilità contenute a pagina 6 del Rapporto. Si raccomanda di leggere dette informazioni prima di agire facendo affidamento sul contenuto del Rapporto di Valutazione. Se non si comprendono le informazioni sin qui esposte, si raccomanda di rivolgersi a un consulente legale indipendente.

Conformità agli Standard Valutativi

La nostra valutazione è stata predisposta in conformità a quanto riportato nell'edizione di luglio 2017 del "RICS Valuation – Global Standards 2017" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito.

Inoltre essa è stata redatta in conformità ai criteri valutativi indicati nel Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005, in tema di "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio" e successive modifiche ed integrazioni, al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, paragrafi 2.4.6, "Disposizioni comuni", 2.5, "Beni Immobili", e 4, "Esperti indipendenti".

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. La proprietà è stata valutata da un tecnico esperto qualificato allo scopo, in accordo con gli standard valutativi espressi precedentemente.

I dettagli della proprietà, su cui si basa la nostra analisi, sono esposti nel certificato di perizia completo di cui questo documento costituisce un estratto.

Assunzioni

A base della presente analisi abbiamo assunto informazioni circa la proprietà, gli aspetti urbanistici e di progetto da quanto forniti dal Cliente. Nel caso risultò che qualcuna di queste informazioni, su cui si è basata l'analisi non sia corretta, l'allocazione del valore finale potrebbe essere di conseguenza non corretta e potrebbe richiedere di essere rivista. Nessuna assunzione speciale è stata considerata alla base della presente valutazione.

Condizioni di Mercato

Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta proprie di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti e utilizzati come riferimento.

Valutatore

La proprietà è stata valutata da un tecnico esperto qualificato allo scopo, in accordo con gli standard valutativi espressi precedentemente.

Indipendenza

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE Valuation (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal destinatario (o altre società facenti parte dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5% dei ricavi totali in Italia.

Conflitto d'interesse

Confermiamo che non abbiamo avuto alcun coinvolgimento precedente con la Presente proprietà e che copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.

Reliance e pubblicazione

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per necessità riferibili alla Vostra società, si declinano pertanto responsabilità in relazione all'insieme o a parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi. Il presente rapporto di valutazione non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al rapporto stesso.

Fonti

La presente valutazione è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione fornita dalla Committenza, che abbiamo assunto essere completa e corretta. In particolare ci siamo basati su:

- importi e dettagli relativi a contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda attivi alla data della stima;
- fatturati relativi alle unità commerciali e canone variabile percepito e percepibile;
- altri redditi derivanti dalla locazione di aree temporanee;
- superfici di vendita e superfici lorde esistenti e in costruzione;
- imposta comunale sugli immobili, assicurazione e spese condominiali.

Sopralluogo

Gli asset oggetto della presente relazione di stima sono periodicamente oggetto di sopralluogo, sulla base delle indicazioni fornite dalla Proprietà. Ai fini del presente certificato di perizia sono stati oggetto di sopralluogo i seguenti asset: CentroEsp, Casilino, Piazza Mazzini e Porta a Mare, oltre a tutte le proprietà del portafoglio Winmarkt. Con riferimento a quelle Proprietà che non sono state oggetto di riesame, Voi ci avete confermato di non essere a conoscenza di alcun cambiamento rilevante delle relative caratteristiche fisiche, o della natura della loro localizzazione, rispetto all'ultimo sopralluogo effettuato. Abbiamo assunto queste indicazioni come corrette.

Consistenze

Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'Incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici forniteci da IGD SIIQ, che abbiamo assunto essere complete e corrette, e che ci è stato comunicato essere state calcolate in accordo con le più comuni prassi del mercato italiano, che identificano la Superficie Commerciale (o GLA) come l'area calcolata sottraendo alla Superficie Londa tutte le parti della Proprietà che non concorrono direttamente a determinare alcun valore/canone: quali ad esempio il blocco di risalita verticale (scale, ascensori e loro sbarchi), i vani tecnologici, i cavedi, le aree comuni.

Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, ne siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possono essere state svolte sulla Proprietà e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni. Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi

passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

Condizione e Stato Manutenzione

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o eseguite indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolosi, in nessuna parte della proprietà. Le nostre valutazioni sono basate sul presupposto che nessuna passività ambientale esista e che l'immobile sia privo di difetti costruttivi. Nei casi in cui abbiamo riscontrato carenze nello stato di conservazione degli immobili, abbiamo provveduto a imputare opportuni capex in linea con gli usi e consuetudini del mercato italiano.

Urbanistica, Titoli di Proprietà e Stato Locativo

Non abbiamo svolto indagini urbanistiche, quanto eventualmente riportato nella presente relazione è stato riferito dalla Committente. I dettagli del titolo di proprietà e della situazione locativa ci sono stati forniti dalla Committente. Informazioni da atti, contratti o altri documenti riportati nella relazione derivano dai documenti pertinenti visionati. Sottolineiamo in ogni caso che l'interpretazione del titolo di proprietà (inclusi i pertinenti atti, contratti ed autorizzazioni) è responsabilità del Vostro consulente legale. Non sono state condotte indagini sullo stato patrimoniale di alcun eventuale conduttore. Abbiamo effettuato la valutazione sull'assunto che tutti gli immobili siano perfettamente rispondenti e in linea con le normative vigenti per l'uso cui gli immobili stessi sono destinati alla data della valutazione.

ASSUNZIONI VALUTATIVE

Non è stata considerata nessuna detrazione per spese di realizzo o tassazione che possano sorgere nel caso di vendita. I costi di acquisizione non sono stati compresi nella nostra valutazione.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi inter-company, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla proprietà da parte di terzi. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.

Il certificato ha come oggetto unicamente la valutazione dei beni immobiliari, e non di eventuali licenze commerciali e/o avviamenfi a essi collegate, e della partecipazione societaria sopra riportata.

Gli impianti degli edifici quali ascensori, riscaldamento e altri normali servizi sono stati considerati come facenti parte delle proprietà e dunque inclusi nella nostra valutazione.

Tutti i riferimenti dimensionali citati nel report sono approssimati.

La nostra opinione del Valore di Mercato è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato. Abbiamo valutato le proprietà individualmente (asset by asset) e non abbiamo considerato alcuno sconto, o premio, che possa essere negoziato in fase di trattativa commerciale se tutto, o parte del portafoglio, venisse ceduto in blocco, sia per lotti che interamente.

Valori locativi

Gli eventuali valori locativi compresi nel nostro report sono quelli che sono stati da noi ritenuti appropriati per determinare il valore e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente

corrispondono alla definizione di "Canone di Mercato (Market Rent)" contenuta nell'edizione edizione "RICS Valuation – Global Standards 2017", della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito.

Questioni Ambientali

Non abbiamo condotto alcuna indagine sulla presente o passata attività/uso delle proprietà oggetto di studio, né dell'area circostante, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione ed abbiamo pertanto ipotizzato che ne siano libere. Ove non espressamente indicato si considera che le proprietà non siano contaminate e non siano soggette a leggi ambientali, o proposte di legge, che possano influenzarle negativamente; che le attività in esse svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale; e che siano in regola con le disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare i criteri di valutazione applicati alle diverse tipologie di beni sono stati i seguenti:

Per le Gallerie Commerciali e gli Ipermercati è stato applicato il metodo seguente:

- metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Per i terreni edificabili destinati all'ampliamento di strutture esistenti o alla costruzione di edifici ad uso commerciale, è stato applicato il metodo seguente:

- metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione (per un periodo di tempo necessario al completamento della struttura e alla sua messa a regime) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà a lavori ultimati. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima e deducendo i costi necessari, alla data della stima, alla costruzione dell'ampliamento.

Metodologie operative

Al fine di accertare il valore, CBRE VALUATION S.p.A. ha effettuato ispezioni agli immobili in oggetto per rilevare, oltre alle informazioni ricevute (consistenza, destinazioni d'uso ecc.), la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, condizioni, caratteristiche, ecc.).

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati (canone locativo e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo della stima e delle considerazioni di stima. I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto, e utilizzati per poter focalizzare, per ognuna, la desiderabilità e appetibilità sul mercato medesimo.

Valore di Mercato

Valore di Mercato relativo alla piena proprietà degli asset facenti parte del portafoglio immobiliare di "IGD SIIQ", alla data del 31 dicembre 2017:

€ 677.939.500,00

(Seicento Settantasette Milioni Novecento Trentanove Mila Cinquecento Euro/00)

I.V.A. e spese di commercializzazione/trasferimento escluse.

Il presente documento costituisce un estratto del certificato di perizia e della relazione di stima all'interno dei quali sono riportati i dettagli relativi a ciascun bene oggetto di valutazione e le limitazioni di responsabilità.

In fede

CBRE Valuation S.p.A.



David Camurin
Amministratore Delegato

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

In fede

CBRE Valuation S.p.A.



Elena Gramoglio MRICS
Director
RICS Registered Valuer
In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

Rif. 17-64VAL-0123, 17-64VAL-0166

INFORMAZIONI LEGALI

Il presente Rapporto di Valutazione (il "Rapporto") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di IGD-SIIQ S.p.A. (il "Cliente") in conformità alle nostre offerte 89/17 e 90/17 del 4 maggio 2017 e alla Vostra accettazione del 9 maggio 2017 ("l'Incarico"). Il Rapporto è confidenziale e non potrà essere fornito a nessun'altra parte diversa dal Cliente senza previa autorizzazione scritta di CBRE. CBRE ha fornito il Rapporto sul presupposto che sarà visto e utilizzato esclusivamente dal Cliente e che nessun'altra persona o soggetto terzo potrà farvi affidamento ("Reliance"), a meno che CBRE non vi abbia acconsentito per iscritto. Dove CBRE abbia espressamente riconosciuto a una persona o a un soggetto terzo diverso dal Cliente la possibilità di fare affidamento sul Rapporto, CBRE non avrà alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di detti soggetti rispetto a quella che avrebbe avuto se tale parte fosse stata individuata nell'Incarico come Cliente.

La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti di tutte le parti, comunque derivanti, connesse o che potranno fare affidamento sul Rapporto, sia essa derivante da contratto, atto illecito, negligenza o altro non potrà in ogni caso superare:

- (i) il 25% del valore della proprietà sulla base di quanto indicato nell'Incarico (alla data dell'Incarico stesso) o, in mancanza, sulla base del Valore di Mercato come definito dagli standard valutativi internazionali; o
- (ii) €10.000.000,00 (Euro Dieci Milioni/00); e

CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, derivante da contratto, atto illecito, negligenza o altro, nascente o legato al Rapporto. Niente nel Rapporto può escludere responsabilità che non possono essere escluse per legge.

CBRE

CBRE VALUATION S.p.A.
Via del Lavoro 5/7
20121 Milano

Tel +39 02 655 670 1
Fax +39 02 655 670 50

Milano 29 gennaio 2018

I.G.D.

Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13
40127 Bologna (BO)

CERTIFICATO DI PERIZIA

PREMESSA

Incarico

Volutare asset by asset, sulla base del Valore di Mercato, la piena proprietà dei beni immobiliari di proprietà del Gruppo IGD SIIQ SpA, alla data del 31 dicembre 2017, in conformità alle ns offerte 89/17 e 90/17 del 4 maggio 2017 e alle Vs accettazioni del 9 maggio 2017. La valutazione è stata richiesta per fini di bilancio. Il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione risulta costituito da:

Portafoglio Italia

ASSET CLASS	NOME	CITTÀ
Galleria Commerciale	ESP	Ravenna
Ipermercato	ESP	Ravenna
Galleria Commerciale	CASILINO	Roma
Ipermercato	CASILINO	Roma
Galleria Commerciale	CITTÀ DELLE STELLE	Ascoli Piceno
Ipermercato	CITTÀ DELLE STELLE	Ascoli Piceno
Galleria Commerciale	LA TORRE	PALERMO
Ipermercato	LA TORRE	PALERMO
Galleria Commerciale	TIBURTINO	Guidonia Montecelio
Ipermercato	TIBURTINO	Guidonia Montecelio
Galleria Commerciale	PIAZZA MAZZINI	Livorno
Altro	PALAZZO ORLANDO	Livorno

Portafoglio Romania

ASSET	TOWN
MODERN	Galati
SOMES	Dej Napoca
DUNAREA	Brela
DIANA	Tulcea
DACIA	Buzau
PETRODAVA	Piatra Neam
BIG	Turda
MAGURA	Bistrita
CENTRAL	Vaslui

Potranno fare affidamento sui contenuti del presente Rapporto di Valutazione (il "Rapporto") solamente:

- I. i Destinatari del Rapporto; oppure
- II. i Soggetti che abbiano ricevuto, sotto forma di una lettera di reliance, un preventivo consenso scritto da parte di CBRE.

www.clare.it



CBRE VALUATION S.p.A. via del Lavoro 5/7 20121 Milano
C.F./P. I.V.A. n. 04319600153 - cap. soc. € 500.000 i.v.
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd
Regulated by RICS



Il presente Rapporto di Valutazione deve essere letto e interpretato nella sua interezza e la possibilità di fare affidamento sullo stesso è strettamente subordinata alle esclusioni e alle limitazioni di responsabilità contenute a pagina 6 del Rapporto. Si raccomanda di leggere dette informazioni prima di agire facendo affidamento sul contenuto del Rapporto di Valutazione. Se non si comprendono le informazioni sin qui esposte, si raccomanda di rivolgersi a un consulente legale indipendente.

Conformità agli Standard Valutativi

La nostra valutazione è stata predisposta in conformità a quanto riportato nell'edizione di luglio 2017 del "RICS Valuation – Global Standards 2017" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito.

Inoltre essa è stata redatta in conformità ai criteri valutativi indicati nel Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005, in tema di "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio" e successive modifiche ed integrazioni, al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, paragrafi 2.4.6, "Disposizioni comuni", 2.5, "Beni Immobili", e 4, "Esperti indipendenti".

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. La proprietà è stata valutata da un tecnico esperto qualificato allo scopo, in accordo con gli standard valutativi espressi precedentemente.

I dettagli della proprietà, su cui si basa la nostra analisi, sono esposti nel certificato di perizia completo di cui questo documento costituisce un estratto.

Assunzioni

A base della presente analisi abbiamo assunto informazioni circa la proprietà, gli aspetti urbanistici e di progetto da quanto forniti dal Cliente. Nel caso risultò che qualcuna di queste informazioni, su cui si è basata l'analisi non sia corretta, l'allocazione del valore finale potrebbe essere di conseguenza non corretta e potrebbe richiedere di essere rivista. Nessuna assunzione speciale è stata considerata alla base della presente valutazione.

Condizioni di Mercato

Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta proprie di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti e utilizzati come riferimento.

Valutatore

La proprietà è stata valutata da un tecnico esperto qualificato allo scopo, in accordo con gli standard valutativi espressi precedentemente.

Indipendenza

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE Valuation (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal destinatario (o altre società facenti parte dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5% dei ricavi totali in Italia.

Conflitto d'interesse

Confermiamo che non abbiamo avuto alcun coinvolgimento precedente con la Presente proprietà e che copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.

Reliance e pubblicazione

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per necessità riferibili alla Vostra società, si declinano pertanto responsabilità in relazione all'insieme o a parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi. Il presente rapporto di valutazione non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al rapporto stesso.

Fonti

La presente valutazione è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione fornita dalla Committenza, che abbiamo assunto essere completa e corretta. In particolare ci siamo basati su:

- importi e dettagli relativi a contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda attivi alla data della stima;
- fatturati relativi alle unità commerciali e canone variabile percepito e percepibile;
- altri redditi derivanti dalla locazione di aree temporanee;
- superfici di vendita e superfici lorde esistenti e in costruzione;
- imposta comunale sugli immobili, assicurazione e spese condominiali.

Sopralluogo

Gli asset oggetto della presente relazione di stima sono periodicamente oggetto di sopralluogo, sulla base delle indicazioni fornite dalla Proprietà. Ai fini del presente certificato di perizia sono stati oggetto di sopralluogo i seguenti asset: CentroEsp, Casilino e Piazza Mazzini, oltre a tutte le proprietà del portafoglio Winmarkt. Con riferimento a quelle Proprietà che non sono state oggetto di riesame, Voi ci avete confermato di non essere a conoscenza di alcun cambiamento rilevante delle relative caratteristiche fisiche, o della natura della loro localizzazione, rispetto all'ultimo sopralluogo effettuato. Abbiamo assunto queste indicazioni come corrette.

Consistenze

Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'Incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici forniteci da IGD SIIQ, che abbiamo assunto essere complete e corrette, e che ci è stato comunicato essere state calcolate in accordo con le più comuni prassi del mercato italiano, che identificano la Superficie Commerciale (o GLA) come l'area calcolata sottraendo alla Superficie Londa tutte le parti della Proprietà che non concorrono direttamente a determinare alcun valore/canone: quali ad esempio il blocco di risalita verticale (scale, ascensori e loro sbarchi), i vani tecnologici, i cavedi, le aree comuni.

Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, ne siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possono essere state svolte sulla Proprietà e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni. Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi

passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

Condizione e Stato Manutentivo

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o eseguite indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolosi, in nessuna parte della proprietà. Le nostre valutazioni sono basate sul presupposto che nessuna passività ambientale esista e che l'immobile si apriva di difetti costruttivi. Nei casi in cui abbiamo riscontrato carenze nello stato di conservazione degli immobili, abbiamo provveduto a imputare opportuni capex in linea con gli usi e consuetudini del mercato italiano.

Urbanistica, Titoli di Proprietà e Stato Locativo

Non abbiamo svolto indagini urbanistiche, quanto eventualmente riportato nella presente relazione è stato riferito dalla Committente. I dettagli del titolo di proprietà e della situazione locativa ci sono stati forniti dalla Committente. Informazioni da atti, contratti o altri documenti riportati nella relazione derivano dai documenti pertinenti visionati. Sottolineiamo in ogni caso che l'interpretazione del titolo di proprietà (inclusi i pertinenti atti, contratti ed autorizzazioni) è responsabilità del Vostro consulente legale. Non sono state condotte indagini sulla storia patrimoniale di alcun eventuale conduttore.

Abbiamo effettuato la valutazione sull'assunto che tutti gli immobili siano perfettamente rispondenti e in linea con le normative vigenti per l'uso cui gli immobili stessi sono destinati alla data della valutazione.

ASSUNZIONI VALUTATIVE

Non è stata considerata nessuna detrazione per spese di realizzo o tassazione che possano sorgere nel caso di vendita. I costi di acquisizione non sono stati compresi nella nostra valutazione.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi inter-company, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla proprietà da parte di terzi. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.

Il certificato ha come oggetto unicamente la valutazione dei beni immobiliari, e non di eventuali licenze commerciali e/o avviamimenti a essi collegate, e della partecipazione societaria sopra riportata.

Gli impianti degli edifici quali ascensori, riscaldamento e altri normali servizi sono stati considerati come facenti parte delle proprietà e dunque inclusi nella nostra valutazione.

Tutti i riferimenti dimensionali citati nel report sono approssimati.

La nostra opinione del Valore di Mercato è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato. Abbiamo valutato le proprietà individualmente (asset by asset) e non abbiamo considerato alcuno sconto, o premio, che possa essere negoziato in fase di trattativa commerciale se tutto, o parte del portafoglio, venisse ceduto in blocco, sia per lotti che interamente.

Valori locativi

Gli eventuali valori locativi compresi nel nostro report sono quelli che sono stati da noi ritenuti appropriati per determinare il valore e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente corrispondono alla definizione di "Canone di Mercato (Market Rent)" contenuta nell'edizione edizione "RICS Valuation – Global Standards 2017", della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito.

Questioni Ambientali

Non abbiamo condotto alcuna indagine sulla presente o passata attività/uso delle proprietà oggetto di studio, né dell'area circostante, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione ed abbiamo pertanto ipotizzato che ne siano libere. Ove non espressamente indicato si considera che le proprietà non siano contaminate e non siano soggette a leggi ambientali, o proposte di legge, che possano influenzarle negativamente; che le attività in esse svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale; e che siano in regola con le disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare i criteri di valutazione applicati alle diverse tipologie di beni sono stati i seguenti:

Per le Gallerie Commerciali e gli Ipermercati è stato applicato il metodo seguente:

- metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Metodologie operative

Al fine di accertare il valore, CBRE VALUATION S.p.A. ha effettuato ispezioni agli immobili in oggetto per rilevare, oltre alle informazioni ricevute (consistenza, destinazioni d'uso ecc.), la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, condizioni, caratteristiche, ecc.).

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati (canone locativo e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo della stima e delle considerazioni di stima. I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto, e utilizzati per poter focalizzare, per ognuna, la desiderabilità e appetibilità sul mercato medesimo.

Valore di Mercato

Valore di Mercato relativo alla piena proprietà degli asset facenti parte del portafoglio immobiliare di "IGD SIIQ", alla data del 31 dicembre 2017:

€ 611.880.000

(Seicentoundici Milioni Ottocento Ottanta Mila Euro/00)

I.V.A. e spese di commercializzazione/trasferimento escluse.

Il presente documento costituisce un estratto del certificato di perizia e della relazione di stima all'interno dei quali sono riportati i dettagli relativi a ciascun bene oggetto di valutazione e le limitazioni di responsabilità.

In fede

CBRE Valuation S.p.A.


Davide Celliari
Amministratore Delegato

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.


Elena Gramaglia MRICS
Director
RICS Registered Valuer

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

Rif. 17-64VAL-0123, 17-64VAL-0166

INFORMAZIONI LEGALI

Il presente Rapporto di Valutazione (il "Rapporto") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di IGD SIIQ S.p.A. (il "Cliente") in conformità alle nostre offerte 89/17 e 90/17 del 04 maggio 2017 e alla Vostra accettazione del 9 maggio 2017 ("l'Incarico"). Il Rapporto è confidenziale e non potrà essere fornito a nessun'altra parte diversa dal Cliente senza previa autorizzazione scritta di CBRE. CBRE ha fornito il Rapporto sul presupposto che sarà visto e utilizzato esclusivamente dal Cliente e che nessun'altra persona o soggetto terzo potrà farvi affidamento ("Reliance"), a meno che CBRE non vi abbia acconsentito per iscritto. Dove CBRE abbia espressamente riconosciuto a una persona o a un soggetto terzo diverso dal Cliente la possibilità di fare affidamento sul Rapporto, CBRE non avrà alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di detti soggetti rispetto a quella che avrebbe avuto se tale parte fosse stata individuata nell'Incarico come Cliente.

La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti di tutte le parti, comunque derivanti, connesse o che potranno fare affidamento sul Rapporto, sia essa derivante da contratto, atto illecito, negligenza o altro non potrà in ogni caso superare:

- (i) il 25% del valore della proprietà sulla base di quanto indicato nell'Incarico (alla data dell'Incarico stesso) o, in mancanza, sulla base del Valore di Mercato come definito dagli standard valutativi internazionali; e
- (ii) €10.000.000,00 (Euro Dieci Milioni/00); e

CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, derivante da contratto, atto illecito, negligenza o altro, nascente o legato al Rapporto. Niente nel Rapporto può escludere responsabilità che non possono essere escluse per legge.

CBRE



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Via Filippo Turati, 16/18
20121 Milano
Tel +39 02 63799 1
Fax +39 02 63799 250
PEC: finance@pec.cwnl.it
cushmanwakefield.it

TO: **GRUPPO IGD**
 ATTENZIONE: **DOTT. ROBERTO ZOIA**
 PROPRIETÀ: **PORTAFOGLIO IMMOBILIARE**
 DATA DEL RAPPORTO: **23 GENNAIO 2018**
 DATÀ DI VALUTAZIONE: **31 DICEMBRE 2017**

1. TERMINI DI INCARICO

1.1 LE PROPRIETÀ

Oggetto della presente valutazione è un portafoglio composto dai seguenti immobili:

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD

#	Città	Prov.	Centro
1	Bologna	BO	Il Borgo
2	San Giovanni Teatino	CH	Centro D'Abruzzo
3	Faenza	RA	Le Maioliche
4	Cesena	FC	Lungo Savio
5	San Benedetto del Tronto	AP	Porto Grande
6	Rovereto	TN	Millennium
7	Rimini	RI	Fitness Rimini (Fitness Centre)
8	San Benedetto del Tronto	AP	Porto Grande (Terreno - sviluppo)
9	Bologna	BO	Ipercoop Il Borgo
10	San Giovanni Teatino	CH	Ipercoop D'Abruzzo
11	Lugo di Romagna	RA	Ipercoop Lugo Romagna
12	Pesaro	PU	Ipercoop CC Mirafiore
13	Cesena	FC	Iper Cesena
14	San Benedetto del Tronto	AP	Ipercoop CC Porto Grande
15	Schio	VI	Iper Schio
16	Faenza	RA	Ipercoop Le Maioliche
17	Rimini	RI	Ipercoop + Magazzino Rimini

I dettagli afferenti alle singole Proprietà sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-171231-01-ITA*.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-171231-01-ITA

1.2 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

La presente valutazione non costituisce una *due diligence*. E' possibile pertanto che un potenziale acquirente, prima di procedere all'acquisto delle Proprietà, richieda ulteriori pareri o verifiche in merito a specifiche problematiche i cui esiti potrebbero avere un impatto sul valore di mercato da noi determinato. Si dovranno pertanto considerare attentamente le assunzioni sulla base delle quali è stata eseguita la valutazione.

1.3 CONFORMITÀ AL RICS (RED BOOK)

La valutazione è stata svolta in accordo con gli Standard Professionali di Valutazione RICS in vigore alla data della presente lettera (il 'Red Book'). La valutazione è stata preparata da un valutatore in possesso dei requisiti indicati negli Standard.

1.4 CONFLITTI DI INTERESSE

Si conferma che non sussiste alcun conflitto di interesse nello svolgimento della presente valutazione.

1.5 BASI DELLA VALUTAZIONE

Come da incarico e in accordo con gli Standard RICS la valutazione è stata effettuata sulla base del Valore di Mercato e del Canone di Mercato, definiti come segue:

VALORE DI MERCATO

VS 3.2 definisce il *Valore di Mercato* come:

"L'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, cori cautela e senza coercizioni".

CANONE DI MERCATO

VS 3.3 definisce il *Canone di Mercato* come:

"L'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

1.6 CONFERMA DEI TERMINI DI INCARICO

La nostra lettera di conferma dell'incarico Ns Ref: VAL/CLI/IGD-Portfolio2017-Confincarico-170419-01-mcl datata 19 Aprile 2017 e la relativa accettazione da parte della Società sono riportate in copia come Sezione III.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-171231-01-ITA

1.7 RESPONSABILITÀ VERSO TERZI

La presente valutazione è stata eseguita per conto di Gruppo IGD. Nessuna responsabilità è assunta nei confronti di terze parti.

1.8 VALUTATORI

La valutazione è stata svolta da personale di Cushman & Wakefield Valuation & Advisory, supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS.

2. ASSUNZIONI DI VALUTAZIONE E ASSUNZIONI SPECIALI

La nostra valutazione e i suoi contenuti sono soggetti alle assunzioni generali contenute nei "Principi Generali di Valutazione e Principali Termini e Condizioni di Incarico come Valutatori" in allegato al rapporto.

Non sono state fatte Assunzioni Speciali.

3. DATA DI VALUTAZIONE

La data di valutazione è 31 Dicembre 2017.

4. SOPRALLUOGO

Come riportato negli specifici rapporti di valutazione allegati, tutte le Proprietà sono state oggetto di sopralluogo interno ed esterno in occasione della precedente valutazione datata 30/06/2017.

Abbiamo effettuato il sopralluogo così come dettagliato nei singoli Rapporti di Valutazione per Proprietà. I nostri commenti sullo stato di manutenzione si limitano a quanto è stato visibile durante la nostra visita non a scopo di *due diligence* tecnica.

In particolare, non abbiamo avuto accesso alle porzioni non aperte al pubblico e alla copertura che assumiamo essere in buono stato manutentivo.

Non abbiamo misurato le Proprietà, né abbiamo effettuato verifiche con misure a campione, ma abbiamo fatto affidamento sulle GLA che ci sono state fornite. Abbiamo assunto che tali superfici siano state calcolate utilizzando una base di misurazione appropriata.

5. INFORMAZIONI RICEVUTE

La nostra valutazione è basata sulle informazioni che abbiamo ricevuto da Gruppo IGD, che abbiamo assunto come complete e corrette per la formulazione delle nostre conclusioni.

Dettagli sulle informazioni ricevute per ogni singola Proprietà sono riportati nei relativi Rapporti di Valutazione.

La nostra valutazione è stata basata sui documenti che ci sono stati forniti, assunti come completi, aggiornati e veritieri essendo esclusa dalla nostra proposta qualsiasi attività di *due diligence*.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-171231-01-ITA

6. PRINCIPI GENERALI

La nostra valutazione ed i suoi contenuti sono soggetti alle assunzioni generali contenute nel "Principi Generali di Valutazione" in allegato al rapporto oltre che ai termini contenuti nella nostra proposta. Di seguito riepiloghiamo i principali.

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-171231-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sull'ipotesi che ciascuna Proprietà possieda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata privo di qualsiasi inusuale restrizione o gravame pregiudizievole.

Laddove nei contratti di locazione fosse riportato un diritto di prelazione del conduttore, la nostra interpretazione è che questo diritto non infici in alcun modo la determinazione del Valore di Mercato dell'intera Proprietà a cui siamo giunti.

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-171231-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sul presupposto che le Proprietà siano state edificate in accordo agli strumenti urbanistici e che siano utilizzate senza alcun abuso.

In linea con la nostra proposta, non abbiamo verificato autonomamente l'eventuale presenza di materiali pericolosi. In assenza di informazioni contrarie, abbiamo basato la nostra valutazione sul presupposto che tali materiali non siano presenti e che ciascuna Proprietà sia stata realizzata a regola d'arte.

In linea con la nostra proposta, non abbiamo effettuato controlli strutturali sulle Proprietà e non abbiamo verificato lo stato dell'impiantistica e dei macchinari. La nostra valutazione tiene comunque conto delle informazioni che ci sono state fornite e di eventuali difetti notati durante la nostra ispezione. In generale, la nostra valutazione è basata sul presupposto che non vi siano difetti latenti, necessità di riparazioni o altri problemi che potrebbero materialmente modificare la valutazione stessa.

Qualsiasi informazione contraria abbiate rispetto al contenuto del presente paragrafo raccomandiamo di portarla a nostra conoscenza in modo che si possa tenerne conto nella valutazione.

7. METODOLOGIA UTILIZZATA

Riportiamo sinteticamente di seguito la metodologie utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento ai singoli Rapporti di Valutazione *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-171231-01-ITA*.

DCF (DISCOUNTED CASH FLOW O ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI)

Questo metodo considera il reddito generato dal/dai contratto/i di locazione insistente/i sull'immobile, i costi annui a carico del proprietario (es. gestione, IMU, assicurazione), quelli necessari per l'effettuazione di manutenzioni straordinarie, il parziale o totale periodo di sfrutto prima di una successiva messa a reddito a livelli di mercato e la sua vendita una volta che l'immobile è completamente locato a mercato.

L'arco temporale assunto è pari a 10 anni. Il valore finale associato alla proprietà è determinato capitalizzando il canone del periodo successivo a quello finale del cash flow ad

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-171231-01-ITA

un tasso che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto del mercato (ubicazione, caratteristiche intrinseche, stato manutentivo e locativo in quella data). Dal valore finale vengono detratti i costi di vendita.

I flussi netti vengono attualizzati ad un opportuno tasso di sconto che tiene conto della specifica rischiosità legata allo specifico investimento immobiliare e di tutte le variabili assunte nel cash flow.

La somma algebrica dei flussi attualizzati rappresenta il valore lordo della proprietà da cui, scorporati i costi di acquisizione, si ottiene il Valore di Mercato.

Sottolineiamo che non essendo disponibili comparativi circa tassi di sconto (anche perché la selezione del tasso dipende da tutte le altre variabili, parametri non disponibili come dati legati a transazioni di mercato), una volta ottenuto il Valore di Mercato con il metodo del DCF, è nostra prassi confrontarlo con il canone iniziale per verificare se il rendimento iniziale sia coerente con le attese di redditività che oggi un investitore avrebbe per le proprietà oggetto di valutazione. In sintesi utilizziamo come metodologia di verifica quella della Capitalizzazione Diretta.

8 VALORE DI MERCATO

Soggetto ai contenuti del presente rapporto e basato sui valori correnti al 31 Dicembre 2017, siamo dell'opinione che il Valore di Mercato (al netto dei costi di acquisizione) della piena proprietà degli immobili costituenti il portafoglio in esame, distinti nelle diverse componenti come richiestoci, sia pari a:

€463.560.000

(Quattrocentosessantatremilonicinquecentosessantamila Euro)

Le Proprietà facenti parte del portafoglio sono state valutate su base individuale. La somma dei valori di mercato delle Proprietà non rappresenta il valore di mercato del portafoglio immobiliare nella sua interezza.

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-171231-01-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €470.419.448.

9 CONFIDENZIALITÀ

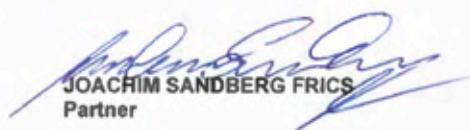
Il contenuto di questa lettera e del rapporto è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzato, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, ed in conformità alla corrente pratica, non viene accettata alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il contenuto.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-171231-01-ITA

10. DIVULGAZIONE E PUBBLICAZIONE

E' vietato includere questo documento o parte di esso o far riferimento allo stesso in altri documenti, circolari, dichiarazioni o riferito oralmente a terzi senza nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto in cui dovrebbe apparire. Dette pubblicazioni o dichiarazioni non saranno consentite a meno che non contengano commenti relativi ad incertezze o anomale ivi contenute. Per miglior chiarezza, detta approvazione è richiesta sia nel caso che il nome di questa azienda appaia per iscritto, sia che non sia specificatamente riferito, sia che questa lettera sia o meno associata ad altre.

IN NOME E PER CONTO DI CUSHMAN & WAKEFIELD LLP



JOACHIM SANDBERG FRICS
Partner



MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Allegati parte del presente rapporto:

SEZIONE I PRINCIPI GENERALI DI VALUTAZIONE E PRINCIPALI TERMINI E CONDIZIONI DI INCARICO
COME VALUTATORI

SEZIONE II CONFERMA DEI TERMINI D'INCARICO



Via Filippo Turati, 16/18
20121 Milano
Tel +39 02 63799 1
Fax +39 02 63799 250
PEC: finance@pec.cwnl.it
cushmanwakefield.it

TO: **GRUPPO IGD**
 ATTENZIONE: **DOTT. ROBERTO ZOIA**
 PROPRIETA': **PORTAFOGLIO IMMOBILIARE escluso terreno**
 DATA DEL RAPPORTO: **23 GENNAIO 2018**
 DATA DI VALUTAZIONE: **31 DICEMBRE 2017**

1 TERMINI DI INCARICO

1.1 LE PROPRIETÀ

Oggetto della presente valutazione è un portafoglio composto dai seguenti immobili:

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD

#	Città	Prov.	Centro
1	Bologna	BO	Il Borgo
2	San Giovanni Teatino	CH	Centro D'Abruzzo
3	Faenza	RA	Le Maioliche
4	Cesena	FC	Lungo Savio
5	San Benedetto del Tronto	AP	Porto Grande
6	Rovereto	TN	Millennium
7	Rimini	RI	Fitness Rimini (Fitness Centre)
8	Bologna	BO	Ipercoop Il Borgo
9	San Giovanni Teatino	CH	Ipercoop D'Abruzzo
10	Lugo di Romagna	RA	Ipercoop Lugo Romagna
11	Pesaro	PU	Ipercoop CC Mirafiore
12	Cesena	FC	Iper Cesena
13	San Benedetto del Tronto	AP	Ipercoop CC Porto Grande
14	Schio	VI	Iper Schio
15	Faenza	RA	Ipercoop Le Maioliche
16	Rimini	RI	Ipercoop + Magazzino Rimini

I dettagli afferenti alle singole Proprietà sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi Rif. *IGD-IGD-Gruppo/GDNosviluppi-CertVal-171231-01-ITA*.

Cushman & Wakefield LLP è iscritta nell'elenco degli aggettisti titani in redazione al N. M998 del 09/09/2006 C.C.I.A.A. di Milano - Registro Imprese di Milano N. 0015000567 - R.E.A. N. 1673621. Sede legale e amministrativa: Via Filippo Turati, 16/18, 20121 Milano - Consulente Fiscale in Parma IV A H. I.R.S. 59883011. Cushman & Wakefield LLP è una partecipazione a responsabilità limitata (Limited Liability Partnership) registrata in Inghilterra e Galles con il N. OC328586, con sede legale a Londra, EC2N 1AF, 125 Old Broad Street. Ne sono main tra Cushman & Wakefield (U.K.) e Cushman & Wakefield Dickinson Ltd. London Limited.

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-171231-01-ITA

1.2 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

La presente valutazione non costituisce una *due diligence*. E' possibile pertanto che un potenziale acquirente, prima di procedere all'acquisto delle Proprietà, richieda ulteriori pareri o verifiche in merito a specifiche problematiche i cui esiti potrebbero avere un impatto sul valore di mercato da noi determinato. Si dovranno pertanto considerare attentamente le assunzioni sulla base delle quali è stata eseguita la valutazione.

1.3 CONFORMITÀ AL RICS ('RED BOOK')

La valutazione è stata svolta in accordo con gli Standard Professionali di Valutazione RICS in vigore alla data della presente lettera (il 'Red Book'). La valutazione è stata preparata da un valutatore in possesso dei requisiti indicati negli Standard.

1.4 CONFLITTI DI INTERESSE

Si conferma che non sussiste alcun conflitto di interesse nello svolgimento della presente valutazione.

1.5 BASI DELLA VALUTAZIONE

Come da incarico e in accordo con gli Standard RICS la valutazione è stata effettuata sulla base del Valore di Mercato e del Canone di Mercato, definiti come segue:

VALORE DI MERCATO

VS 3.2 definisce il *Valore di Mercato* come:

"L'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, cori cautela e senza coercizioni".

CANONE DI MERCATO

VS 3.3 definisce il *Canone di Mercato* come:

"L'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

1.6 CONFERMA DEI TERMINI DI INCARICO

La nostra lettera di conferma dell'incarico Ns Ref: VAL/CLI/IGD-Portfolio2017-Confincarico-170419-01-mcl datata 19 Aprile 2017 e la relativa accettazione da parte della Società sono riportate in copia come Sezione III.

IGD-GRUPPOIGDNOVSILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-171231-01-ITA

1.7 RESPONSABILITÀ VERSO TERZI

La presente valutazione è stata eseguita per conto di Gruppo IGD. Nessuna responsabilità è assunta nei confronti di terze parti.

1.8 VALUTATORI

La valutazione è stata svolta da personale di Cushman & Wakefield Valuation & Advisory, supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS.

2. ASSUNZIONI DI VALUTAZIONE E ASSUNZIONI SPECIALI

La nostra valutazione e i suoi contenuti sono soggetti alle assunzioni generali contenute nei "Principi Generali di Valutazione e Principali Termini e Condizioni di Incarico come Valutatori" in allegato al rapporto.

Non sono state fatte Assunzioni Speciali.

3. DATA DI VALUTAZIONE

La data di valutazione è 31 Dicembre 2017.

4. SOPRALLUOGO

Come riportato negli specifici rapporti di valutazione allegati, tutte le Proprietà sono state oggetto di sopralluogo interno ed esterno in occasione della precedente valutazione datata 30/06/2017.

Abbiamo effettuato il sopralluogo così come dettagliato nei singoli Rapporti di Valutazione per Proprietà. I nostri commenti sullo stato di manutenzione si limitano a quanto è stato visibile durante la nostra visita non a scopo di *due diligence* tecnica.

In particolare, non abbiamo avuto accesso alle porzioni non aperte al pubblico e alla copertura che assumiamo essere in buono stato manutentivo.

Non abbiamo misurato le Proprietà, né abbiamo effettuato verifiche con misure a campione, ma abbiamo fatto affidamento sulle GLA che ci sono state fornite. Abbiamo assunto che tali superfici siano state calcolate utilizzando una base di misurazione appropriata.

5. INFORMAZIONI RICEVUTE

La nostra valutazione è basata sulle informazioni che abbiamo ricevuto da Gruppo IGD, che abbiamo assunto come complete e corrette per la formulazione delle nostre conclusioni.

Dettagli sulle informazioni ricevute per ogni singola Proprietà sono riportati nei relativi Rapporti di Valutazione *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-171231-01-ITA*.

IGD-GRUPPOIGDNOsviluppi-CERTVALPERBILANCIO-171231-01-ITA

La nostra valutazione è stata basata sui documenti che ci sono stati forniti, assunti come completi, aggiornati e veritieri essendo esclusa dalla nostra proposta qualsiasi attività di *due diligence*.

6 PRINCIPI GENERALI

La nostra valutazione ed i suoi contenuti sono soggetti alle assunzioni generali contenute nei "Principi Generali di Valutazione" in allegato al rapporto oltre che ai termini contenuti nella nostra proposta. Di seguito riepiloghiamo i principali.

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-171231-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sull'ipotesi che ciascuna Proprietà possieda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata privo di qualsiasi inusuale restrizione o gravame pregiudizievole.

Laddove nei contratti di locazione fosse riportato un diritto di prelazione del conduttore, la nostra interpretazione è che questo diritto non infici in alcun modo la determinazione del Valore di Mercato dell'intera Proprietà a cui siamo giunti.

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-171231-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sul presupposto che le Proprietà siano state edificate in accordo agli strumenti urbanistici e che siano utilizzate senza alcun abuso.

In linea con la nostra proposta, non abbiamo verificato autonomamente l'eventuale presenza di materiali pericolosi. In assenza di informazioni contrarie, abbiamo basato la nostra valutazione sul presupposto che tali materiali non siano presenti e che ciascuna Proprietà sia stata realizzata a regola d'arte.

In linea con la nostra proposta, non abbiamo effettuato controlli strutturali sulle Proprietà e non abbiamo verificato lo stato dell'impiantistica e dei macchinari. La nostra valutazione tiene comunque conto delle informazioni che ci sono state fornite e di eventuali difetti notati durante la nostra ispezione. In generale, la nostra valutazione è basata sul presupposto che non vi siano difetti latenti, necessità di riparazioni o altri problemi che potrebbero materialmente modificare la valutazione stessa.

Qualsiasi informazione contraria abbiate rispetto al contenuto del presente paragrafo raccomandiamo di portarla a nostra conoscenza in modo che si possa tenere conto nella valutazione.

7 METODOLOGIA UTILIZZATA

Riportiamo sinteticamente di seguito la metodologie utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento ai singoli Rapporti di Valutazione *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-171231-01-ITA*.

7.1 DCF (DISCOUNTED CASH FLOW O ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI)

Questo metodo considera il reddito generato dal/dai contratto/i di locazione insidente/i sull'immobile, i costi annui a carico del proprietario (es. gestione, IMU, assicurazione), quelli

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-171231-01-ITA

necessari per l'effettuazione di manutenzioni straordinarie, il parziale o totale periodo di sfilto prima di una successiva messa a reddito a livelli di mercato e la sua vendita una volta che l'immobile è completamente locato a mercato. L'arco temporale assunto è pari a 10 anni. Il valore finale associato alla proprietà è determinato capitalizzando il canone del periodo successivo a quello finale del cash flow ad un tasso che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto del mercato (ubicazione, caratteristiche intrinseche, stato manutentivo e locativo in quella data). Dal valore finale vengono detratti i costi di vendita, i flussi netti vengono attualizzati ad un opportuno tasso di sconto che tiene conto della specifica rischiosità legata allo specifico investimento immobiliare e di tutte le variabili assunte nel cash flow. La somma algebrica dei flussi attualizzati rappresenta il valore lordo della proprietà da cui, scorporati i costi di acquisizione, si ottiene il Valore di Mercato.

Sottolineiamo che non essendo disponibili comparativi circa tassi di sconto (anche perché la selezione del tasso dipende da tutte le altre variabili, parametri non disponibili come dati legali a transazioni di mercato), una volta ottenuto il Valore di Mercato con il metodo del DCF, è nostra prassi confrontarlo con il canone iniziale per verificare se il rendimento iniziale sia coerente con le attese di redditività che oggi un investitore avrebbe per le proprietà oggetto di valutazione. In sintesi utilizziamo come metodologia di verifica quella della Capitalizzazione Diretta.

8. VALORE DI MERCATO

Soggetto ai contenuti del presente rapporto e basato sui valori correnti al 31 Dicembre 2017, siamo dell'opinione che il Valore di Mercato (al netto dei costi di acquisizione) della piena proprietà degli immobili costituenti il portafoglio in esame (escluso terreno), distinti nelle diverse componenti come richiestoci, sia pari a:

€460.610.000
(Quattrocentosessantamilioniseicentodieci mila Euro)

Le Proprietà facenti parte del portafoglio sono state valutate su base individuale. La somma dei valori di mercato delle Proprietà non rappresenta il valore di mercato del portafoglio immobiliare nella sua interezza.

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi *Rif. IGD-GruppoIGDNosSviluppi-CertVal-171231-01-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €467.426.271.

8. CONFIDENZIALITÀ

Il contenuto di questa lettera e del rapporto è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzato, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, ed in conformità alla corrente pratica, non viene accettata alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il contenuto.

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-171231-01-ITA

10. DIVULGAZIONE E PUBBLICAZIONE

E' vietato includere questo documento o parte di esso o far riferimento allo stesso in altri documenti, circolari, dichiarazioni o riferito oralmente a terzi senza nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto in cui dovrebbe apparire. Dette pubblicazioni o dichiarazioni non saranno consentite a meno che non contengano commenti relativi ad incertezze o anomale ivi contenute. Per miglior chiarezza, detta approvazione è richiesta sia nel caso che il nome di questa azienda appaia per iscritto, sia che non sia specificatamente riferito, sia che questa lettera sia o meno associata ad altre.

IN NOME E PER CONTO DI CUSHMAN & WAKEFIELD LLP



JOACHIM SANDBERG FRICS
Partner



MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Allegati parte del presente rapporto:

SEZIONE I PRINCIPI GENERALI DI VALUTAZIONE E PRINCIPALI TERMINI E CONDIZIONI DI INCARICO

COME VALUTATORI

SEZIONE II CONFERMA DEI TERMINI D'INCARICO

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 29 gennaio 2018

Pos. n° 21222,01 – 21199,01

Spettabile

GRUPPO IGD S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13
40127 Bologna

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zolia

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato al 31 dicembre 2017 del portafoglio immobiliare costituito da n. 11 immobili a destinazione commerciale e terziaria e 1 Immobile in fase di sviluppo su terreno in diritto di superficie, ubicati sul territorio italiano e da n. 6 immobili ubicati sul territorio rumeno, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD S.p.A.

Egregi Signori,

In conformità all'incarico da Voi conferito, Duff & Phelps REAG S.p.A (di seguito REAG) ha effettuato una perizia estimativa del portafoglio immobiliare in oggetto, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD S.p.A. (di seguito Cliente), al fine di determinare alla data del 31 dicembre 2017 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- cessione di ciascun Immobile in blocco considerando la situazione locativa in essere alla data della stima.

Duff & Phelps REAG SpA a socio unico
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20864 Agrate Brianza MB – Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427

Sede Legale
Via Monte Rosa, 91 20149 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152
REAGInfo@duffandphelps.com



DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

- "Portafoglio Immobiliare" indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi i beni mobili e beni immateriali e precisamente indica l'insieme di tutte le Proprietà oggetto di analisi.
- "Immobile" (di seguito la "proprietà") indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di analisi, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- "Valutazione" indica la determinazione del "(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione". (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 marzo 2009).
- "Valore di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).
- "Canone di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di analisi, da



DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).

- "Catchment Area" è l'area geografica nella quale si esplica la forza attrattiva di un'offerta commerciale e dalla quale proviene la maggior parte del potenziale di vendite. Alla definizione di tale area concorrono diversi fattori, tra i quali: rete viabilistica e barriere geografiche, uso del suolo, densità abitativa, etc.. Essa è generalmente valutata in migliaia di abitanti; in base a questo numero si può ipotizzare la redditività economica dell'attività commerciale e la sostenibilità del relativo Canone di Locazione.
- "Superficie lorda" espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.
- "Superficie commerciale" espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Criteri di analisi

Le valutazioni Asset by Asset dell'intero portafoglio sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti di locazione e affitto di ramo d'azienda e dai singoli "rent roll" forniti dalla Proprietà, rispecchianti la situazione locativa a dicembre 2017.

Per la valutazione dei centri commerciali aventi sia la parte denominata "Iper" che la parte denominata "Galleria Commerciale" come perimetro di proprietà, REAG, come concordato con il Cliente, ha proceduto alla separazione virtuale dei singoli immobili in due entità distinte, Iper e Galleria, procedendo di fatto a due distinte valutazioni e con assunzioni e criteri di valutazione specifici.

Nell'effettuare la determinazione del Valore di Mercato REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato:

- **Metodo comparativo** (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili ad essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo Redditive**: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
 - **Capitalizzazione Diretta**: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
 - **Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow)**, basato:
 - sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;



DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

- sulla determinazione del Valore di Mercato della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
- sull'attualizzazione, alla data di valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

I criteri di valutazione sopra descritti sono stati utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro a discrezione di REAG, tenendo presente che gli stessi non sono sempre applicabili a causa delle difficoltà di individuare mercati di riferimento adeguati.

REAG ha determinato il Valore nel presupposto del massimo e migliore utilizzo degli immobili e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.

REAG, inoltre:

- Ha effettuato, i sopralluoghi presso i CC di Gravina di Catania (Katané) e Ferrara (Darsena City) e sull'Immobile oggetto di sviluppo a Bologna, per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni. Per le altre proprietà REAG non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente;
- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

- Ha considerato la bozza di contratto di locazione "tipo", i singoli importi dei canoni come da "rent-roll" e le relative clausole contrattuali (durata, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) forniti dal Cliente;
- Ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- Ha considerato la situazione locativa in essere alla data della stima così come comunicata dal Cliente;
- Non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- Non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente.





DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Contenuti del Rapporto

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- una lettera di introduzione generale alla relazione, che descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- assunzioni e limiti della valutazione;
- condizioni generali di servizio.

Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti l'analisi sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi sulle Proprietà;
- Raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- Svolgimento di opportune indagini di mercato;
- Elaborazioni tecnico-finanziarie;

Nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

DUFF&HELPS
Real Estate Advisory Group

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 31 dicembre 2017, il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

**Euro 618.380.000,00
(Euro Seicentodiciottomilioni trecentottantamila/00)**

Tali valori sono da intendersi come mera sommatoria dei singoli valori contenuti nell'Allegato A alla presente Lettera Valori.

Agrate Brianza, 29 gennaio 2018
Pos. n° 21222,01 – 21199,01

Duff & Phelps REAG S.p.A.

Redatto da:
Gianluca Molli,
Project Manager

Supervisionato e controllato da:
Savino Natalicchio
Director Retail Advisory & Valuation Dept.

Simone Spreatico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.



DUFF & HELPS
Real Estate Advisory Group

Team di lavoro:

Alla stesura del Rapporto, con la direzione di:

Simone Spreafico – Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

e la supervisione e controllo di:

Savino Natalicchio – Director, Retail, Advisory & Valuation Dept.

Hanno partecipato:

Coordinamento Generale e Responsabile di Progetto:

Gianluca Molli – Associate Director, Retail, Advisory & Valuation Dept

Cinzia Previtali – Senior Associate Retail, Advisory & Valuation Dept

Camillo Bucciarelli - Senior Associate Retail, Advisory & Valuation Dept

Vittoria Rossi – Analyst Retail, Advisory & Valuation Dept

Adele Lombardi – Senior Advisor

Antonio Aledda – Senior Advisor

Micaela Beretta- Editing

I sopralluoghi sono stati effettuati da:

Camillo Bucciarelli e Vittoria Rossi.

Per una corretta comprensione dei risultati delle analisi si demanda alla lettura integrale del testo, che si compone di:

- * Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);
- * Report descrittivi e relativi allegati.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 29 gennaio 2018
Pos. n° 21222,01 – 21199,01

Spettabile
GRUPPO IGD S.p.A.
Immobiliare Grande Distribuzione
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13
40127 Bologna

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zolia

Egregi Signori,
in conformità all'incarico da Voi conferito, Duff & Phelps REAG S.p.A. ha effettuato una valutazione di un portafoglio immobiliare costituito da n. 11 immobili a destinazione commerciale e terziaria, ubicati sul territorio italiano e da n. 6 immobili ubicati sul territorio rumeno, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD S.p.A., al fine di determinare il Valore di Mercato Asset by Asset alla data del 31 dicembre 2017.
Si segnala che la proprietà in Ferrara, denominata "Darsena City", risulta essere detenuta in comproprietà al 50% con la società Beni Stabili SIIQ S.p.A..

Con la presente Vi trasmettiamo n. 2 copie della Lettera Valori relativa alla valutazione effettuata.

Distinti saluti.

Duff & Phelps REAG S.p.A.
Simone Spreafico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.


Duff & Phelps REAG SpA a socio unico
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20864 Agrate Brianza MB – Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427

Sede Legale
Via Monte Rosa, 91 20149 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152
REAGInfo@duffandphelps.com



DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 29 gennaio 2018

Pos. n° 21222,01 – 21199,01

Spettabile

GRUPPO IGD S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13
40127 Bologna

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zolia

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato al 31 dicembre 2017 del portafoglio immobiliare costituito da n. 11 immobili a destinazione commerciale e terziaria, ubicati sul territorio italiano e da n. 6 immobili ubicati sul territorio rumeno, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD S.p.A.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, Duff & Phelps REAG S.p.A (di seguito REAG) ha effettuato una perizia estimativa del portafoglio immobiliare in oggetto, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD S.p.A. (di seguito Cliente), al fine di determinare alla data del 31 dicembre 2017 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- cessione di ciascun Immobile in blocco considerando la situazione locativa in essere alla data della stima.

Duff & Phelps REAG SpA a socio unico
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20864 Agrate Brianza MB – Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427

Sede Legale
Via Monte Rosa, 91 20149 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152
REAGInfo@duffandphelps.com



DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

- "Portafoglio Immobiliare" indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi i beni mobili e beni immateriali e precisamente indica l'insieme di tutte le Proprietà oggetto di analisi.
- "Immobile" (di seguito la "proprietà") indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di analisi, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- "Valutazione" indica la determinazione del "(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione". (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 marzo 2009).
- "Valore di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).
- "Canone di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di analisi, da



DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).

- "Catchment Area" è l'area geografica nella quale si esplica la forza attrattiva di un'offerta commerciale e dalla quale proviene la maggior parte del potenziale di vendite. Alla definizione di tale area concorrono diversi fattori, tra i quali: rete viabilistica e barriere geografiche, uso del suolo, densità abitativa, etc.. Essa è generalmente valutata in migliaia di abitanti; in base a questo numero si può ipotizzare la redditività economica dell'attività commerciale e la sostenibilità del relativo Canone di Locazione.
- "Superficie lorda" espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.
- "Superficie commerciale" espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Criteri di analisi

Le valutazioni Asset by Asset dell'intero portafoglio sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti di locazione e affitto di ramo d'azienda e dai singoli "rent roll" forniti dalla Proprietà, rispecchianti la situazione locativa a dicembre 2017.

Per la valutazione dei centri commerciali aventi sia la parte denominata "Iper" che la parte denominata "Galleria Commerciale" come perimetro di proprietà, REAG, come concordato con il Cliente, ha proceduto alla separazione virtuale dei singoli immobili in due entità distinte, Iper e Galleria, procedendo di fatto a due distinte valutazioni e con assunzioni e criteri di valutazione specifici.

Nell'effettuare la determinazione del Valore di Mercato REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato:

- **Metodo comparativo** (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili ad essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo Redditive**: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
 - **Capitalizzazione Diretta**: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
 - **Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow)**, basato:
 - sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;



DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

- sulla determinazione del Valore di Mercato della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
- sull'attualizzazione, alla data di valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

I criteri di valutazione sopra descritti sono stati utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro a discrezione di REAG, tenendo presente che gli stessi non sono sempre applicabili a causa delle difficoltà di individuare mercati di riferimento adeguati.

REAG ha determinato il Valore nel presupposto del massimo e migliore utilizzo degli immobili e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.

REAG, inoltre:

- Ha effettuato, i sopralluoghi presso i CC di Gravina di Catania (Katané) e Ferrara (Darsena City), per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni. Per le altre proprietà REAG non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente;
- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

- Ha considerato la bozza di contratto di locazione "tipo", i singoli importi dei canoni come da "rent-roll" e le relative clausole contrattuali (durata, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) forniti dal Cliente;
- Ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- Ha considerato la situazione locativa in essere alla data della stima così come comunicata dal Cliente;
- Non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- Non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente.



DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

Contenuti del Rapporto

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- una lettera di introduzione generale alla relazione, che descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- assunzioni e limiti della valutazione;
- condizioni generali di servizio.

Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti l'analisi sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi sulle Proprietà;
- Raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- Svolgimento di opportune indagini di mercato;
- Elaborazioni tecnico-finanziarie;

Nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 31 dicembre 2017, il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 616.380.000,00
(Euro Seicentosedicimilioni trecentottantamila/00)

Tali valori sono da intendersi come mera sommatoria dei singoli valori contenuti nell'Allegato A alla presente Lettera Valori.

Agrate Brianza, 29 gennaio 2018
Pos. n° 21222,01 – 21199,01

Duff & Phelps REAG S.p.A.

Redatto da:
Gianluca Molli
Project Manager

Supervisionato e controllato da:
Savino Natale Coccia
Director Retail - Advisory & Valuation Dept

Simone Spreatfico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.



2.8

IL REGIME SPECIALE SIIQ: QUADRO NORMATIVO E INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI DA PARTE DELLA SOCIETÀ

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) è stato introdotto dall'art. 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (**"Legge Istitutiva"**) e, ulteriormente, disciplinato dal decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 7 settembre 2007, n. 174 (**"Regolamento Attuativo"**).

A fronte dell'esenzione dall'ires e dall'irap del reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare, il Regime Speciale impone alle SIIQ di distribuire una percentuale minima degli utili generati da tale attività (**"Gestione Esente"**).

A seguito del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, la Gestione Esente comprende anche le plusvalenze e minusvalenze relative agli immobili destinati alla locazione e alle partecipazioni in SIIQ o SIINQ, nonché i proventi e le plusvalenze e minusvalenze relativi a quote di partecipazione a fondi comuni di investimento immobiliare c.d. "Qualificati".

Al fine di adempiere agli Obblighi Distributivi, le SIIQ devono distribuire (a pena di decadenza dal Regime Speciale): (i) in sede di approvazione del bilancio di esercizio, almeno il 70% dell'utile derivante dalla gestione esente resosi disponibile; (ii) entro il secondo esercizio successivo a quello di realizzo, il 50% degli utili corrispondenti alle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili destinati alla locazione, di partecipazioni in SIIQ o SIINQ e quote di fondi comuni di investimento immobiliare c.d. "Qualificati".

La principale caratteristica del Regime Speciale è, quindi, costituita dalla possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, uno specifico sistema di tassazione in cui l'utile è 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 piuttosto che in sede di distribuzione.

Tenuto conto anche delle modifiche introdotte dal citato decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, gli attuali requisiti necessari per accedere e permanere nel Regime Speciale possono essere così riassunti:

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
- 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 Oggettivi

- immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale destinati alla locazione, partecipazioni in altre SIIQ/SIINQ, in SICAF e in fondi immobiliari "qualificati": almeno pari all'80% dell'attivo patrimoniale (c.d. **"Asset Test"**)
- ricavi provenienti dall'attività di locazione, proventi da SIIQ/SIINQ, SICAF e da fondi immobiliari "qualificati", plusvalenze realizzate su immobili destinati alla locazione: almeno pari all'80% dei componenti positivi del conto economico (c.d. **"Profit Test"**).

La mancata osservanza per 3 esercizi consecutivi di una delle condizioni di prevalenza determina la definitiva cessazione dal regime speciale e l'applicazione delle regole ordinarie già a partire dal secondo dei tre esercizi considerati.

Requisiti Partecipativi

- limitata concentrazione della partecipazione di controllo (c.d. **"Requisito del controllo"**): nessun socio deve possedere più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili
- sufficiente diffusione e frazionamento del capitale sociale (c.d. **"Requisito del flottante"**): almeno il 25% del flottante deve essere detenuto da soci che, al momento dell'opzione, non possiedono più del 2% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili. Tale requisito non si rende applicabile alle società già quotate.

Quanto alla verifica dei requisiti, la Legge Istitutiva prevede espressamente che i requisiti soggettivi e statutari debbano essere posseduti già al momento dell'esercizio dell'opzione, mentre la verifica dei requisiti partecipativi e 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.

RELATORE SULLA GESTIONE

2.8 IL REGIME SPECIALE SIIQ: QUADRO NORMATIVO
E INFORMATIVA SUL RISPECTO DEI REQUISITI DA PARTE
DELLA SOCIETÀ

→ Informativa sul rispetto dei requisiti soggettivi, oggettivi e partecipativi

I Requisiti Soggettivi risultano soddisfatti in quanto IGD SIIQ S.p.A. è una società costituita in forma di società per azioni, con sede sociale e residenza ai fini fiscali in Italia, le cui azioni sono negoziate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – Segmento STAR.

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 31 dicembre 2017, al pari di quanto verificato al termine dell'esercizio 2016, sono stati rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, 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.

Quanto al Requisito Partecipativo del controllo, in base alle informazioni in possesso della società, nessun azionista possiede più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili.

→ Informativa sul rispetto dei requisiti statutari

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”.*

Si conferma che 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”.*

Si conferma che 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 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”.*

Si conferma che il limite massimo di leva finanziaria, sia a livello individuale che di Gruppo, non supera l'85% del valore del patrimonio.

→ Altre informazioni rilevanti sull'applicazione del regime speciale da parte della società

IGD, sussistendone tutti i Requisiti, ha esercitato l'opzione per l'ingresso nel Regime Speciale, con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2008.

L'ingresso nel Regime Speciale ha comportato l'assoggettamento ad un'imposta sostitutiva dell'Ires e dell'Irap nella misura del 20% (cd. **“Imposta d'ingresso”**) della plusvalenza complessiva netta derivante dalla differenza tra il valore normale degli immobili destinati alla locazione ed il relativo valore fiscale risultante alla data di chiusura dell'ultimo bilancio in regime ordinario.

Con riferimento all'esercizio 2016, si conferma che, in conformità alle delibere adottate negli esercizi precedenti, l'Assemblea degli Azionisti del 12 aprile 2017 ha deliberato la distribuzione di utili della Gestione Esente divenuti disponibili per la distribuzione per un ammontare non inferiore a quello necessario al rispetto degli Obblighi Distributivi.

In particolare, l'Assemblea ha deliberato la distribuzione di un dividendo complessivo pari ad Euro 36.587.053,40, riconducibile: (i) per Euro 21.856.292,65 alla gestione esente e (ii) per Euro 14.730.760,75 a riserve di capitale.

In data 1° aprile 2017, è avvenuta la fusione per incorporazione in IGD SIIQ S.p.A. delle società interamente controllate Igd Property SIINQ S.p.A. e Punta di Ferro SIINQ S.p.A..

Igd Property SIINQ S.p.A. ha esercitato l'opzione per l'ingresso nel Regime Speciale, con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2013.

L'Assemblea del socio unico, in data 23 marzo 2017, con riferimento all'esercizio 2016 ha deliberato la distribuzione di un dividendo complessivo interamente imputabile alla gestione esente, pari ad Euro 8.339.400 da prelevare per l'intero importo dall'utile di esercizio resosi disponibile per la distribuzione. La quota di utile distribuita è interamente derivante dalla gestione esente e corrisponde ad una percentuale non inferiore al 70 per cento dell'utile di tale gestione resosi disponibile per la distribuzione, come richiesto dalla normativa in vigore applicabile alle SIINQ.

Punta di Ferro SIINQ S.p.A ha esercitato l'opzione per l'ingresso nel Regime Speciale, con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2016.

L'Assemblea del socio unico, in data 23 marzo 2017, con riferimento all'esercizio 2016 ha deliberato la distribuzione di un dividendo complessivo interamente imputabile alla gestione esente, pari ad Euro 4.074.207,25 da prelevare per l'intero importo dall'utile di esercizio resosi disponibile per la distribuzione. La quota di utile distribuita è interamente derivante dalla gestione esente e corrisponde ad una percentuale non inferiore al 70 per cento dell'utile di tale gestione resosi disponibile per la distribuzione, come richiesto dalla normativa in vigore applicabile alle SIINQ.

2.9

ORGANIZZAZIONE E RISORSE UMANE

Nel 2017 il gruppo IGD ha incrementato il numero dei dipendenti, passando da 123 a 130, a seguito dello sviluppo della rete (1 ampliamento e 1 acquisizione di mandato di gestione di centro commerciale) e al consolidamento organizzativo delle funzioni di sede.

Nel gruppo Winmarkt l'organico aziendale è rimasto sostanzialmente stabile, senza cambiamenti significativi nel corso dell'anno.

→ Struttura organizzativa

Nel corso del 2017, oltre all'ampliamento del Centro Commerciale Esp di Ravenna, la rete commerciale ha ottenuto il mandato di gestione per una nuova galleria: il Centro Commerciale LeBolle di Eboli. In sede è stato garantito il consolidamento organizzativo, con il rimpiazzo del turn over. Nel gruppo Winmarkt, la struttura organizzativa non ha subito variazioni significative.

→ Andamento organici e turn over

Il totale degli organici si è incrementato di 7 unità. A conferma dell'importanza attribuita alla stabilità occupazionale, i contratti a tempo indeterminato si assestano al 95% del totale. Cresce di 2 unità il numero dei contratti a termine arrivando così a 7 unità. In seguito a 3 dimissioni di contratti a tempo indeterminato (due per pensionamento), il tasso di turnover rimane in linea con l'anno precedente (2,5%).

Welfare

Nell'ottica di offrire strumenti che potessero risultare utili e fruibili in modo trasversale rispetto all'intera popolazione aziendale, dal mese di aprile 2017, IGD si è dotata di un Portale Welfare che consente ai dipendenti di accedere ad una serie di servizi messi a disposizione dall'azienda nell'ambito del Piano di Welfare Aziendale.

Ogni dipendente a tempo indeterminato (ad eccezione dei dirigenti, esclusi dal Sistema di Welfare aziendale) ha a disposizione un proprio *budget* (uguale per tutti e proporzionato fra *full time* e *part time*) che può utilizzare nel corso dell'anno mediante l'uso del portale, a cui accede tramite password personale. L'offerta riguarda:

ASILI NIDO	SPORT E PALESTRE
CAMPI ESTIVI E DOPOSCUOLA	VIAGGI
RETIE UNIVERSITARIE	CORSI E FORMAZIONE
LIBRI E MATERIALE SCOLASTICO	SALUTE E BENESSERE
ASSISTENZA A DOMICILIO	CULTURA E SPETTACOLI
SCUOLA MATERNA, PRIMARIA	NEWS E MAGAZINE
E SECONDARIA	POLIZZA SANITARIA
ACQUISTI E SHOPPING	PREVIDENZA INTEGRATIVA

Oltre a questa offerta, il Portale include anche tutti gli istituti di Welfare attivati nel corso del tempo da IGD e contenuti nel Contratto Nazionale, nel Contratto integrativo aziendale e nel Protocollo delle Azioni Positive allegato ad esso.

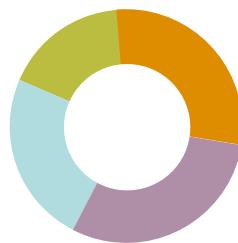
L'azione di monitoraggio sull'andamento del Portale permet-

GRUPPO IGD ITALIA 31/12/2017	DIRIGENTI	QUADRI	IMP.DIRETTIVI	IMPIEGATI	DI CUI A TERMINE	TOTALE	PERCENTUALE
UOMINI	5	13	30	10	(2)	58	45%
DONNE	1	7	27	37	(5)	72	55%
TOTALE	6	20	57	47	(7)	130	
Percentuale	5%	15%	44%	36%		100%	100%
Perc.le su t.i.					(6%)		

TURN OVER ITALIA 2017 (compresi tempi determinati)	ASSUNTI	DIMESSI	DIFFERENZA
DIRIGENTI	1	0	0
QUADRI	0	0	0
IMPIEGATI DIRETTIVI	5	-3	2
IMPIEGATI	6	-1	5
TOTALE	11	-4	7

te una valutazione continua in merito alla soddisfazione dei dipendenti per lo strumento attivato, con la possibilità di identificare specifici interventi per arricchire o comunque adeguare l'offerta di servizi e la fruibilità degli stessi. Attualmente, fra i servizi offerti, quelli appartenenti agli ambiti "Famiglia" e "Salute, Benessere e Cultura" sono risultati i più apprezzati. Soddisfacenti i risultati a fine anno: il 99% dei dipendenti ha utilizzato totalmente o parzialmente il credito a disposizione ed oltre il 98% del *budget* disponibile è stato utilizzato.

SERVIZI DI WELFARE UTILIZZATI



- 29% FAMIGLIA
- 30% SALUTE, BENESSERE E CULTURA
- 24% ASSISTENZA SANITARIA INTEGRATIVA
- 17% PREVIDENZA COMPLEMENTARE

→ Attività formative

Nel gruppo IGD, durante il 2017, la formazione si è focalizzata su attività di aggiornamento e consolidamento delle conoscenze e competenze tecnico specialistiche, a supporto dell'attività specifica aziendale. Il piano formativo dell'anno ha riguardato le seguenti attività:

Piano Marketing: programma avviato nel 2016 e concluso nel 2017 con l'obiettivo di strutturare una nuova metodologia per l'elaborazione di Piani Marketing in tutti i Centri Commerciali, dedicando un focus particolare agli strumenti di monitoraggio e controllo degli stessi;

GRUPPO WINMARKT ROMANIA 31/12/2017	DIRIGENTI	QUADRI	IMPIEGATI DIRETTIVI	IMPIEGATI	DI CUI A TERMINE	TOTALE	PERCENTUALE
UOMINI	0	3	12	2		17	37%
DONNE	0	2	6	21	(1)	29	63%
TOTALE	0	5	18	23		46	
Percentuale	0%	11%	40%	49%		100%	100%
Perc.le su t.i.					(2%)		

TURN OVER ROMANIA 2017	ASSUNZIONI	DIMISSIONI	DIFFERENZA
DIRIGENTI	0	0	0
QUADRI	0	0	0
IMPIEGATI DIRETTIVI	0	2	-2
IMPIEGATI	2	1	1
TOTALE	2	3	-1

I contratti a tempo indeterminato costituiscono il 98% della popolazione. La diminuzione rispetto all'esercizio precedente (100%) deriva da un adeguamento normativo obbligatorio che ha interessato un contratto (raggiungimento dell'età pensionabile).

→ Politiche retributive e di sviluppo professionale

La valutazione annuale delle performances ha coinvolto 68 dipendenti, pari al 52% dell'intero organico, con l'attribuzione dell'aumento di merito a 10 persone, pari al 15% della popolazione interessata. Oltre ai 4 percorsi di crescita con l'assegnazione del nuovo inquadramento/livello da gennaio 2017, sono terminati 9 percorsi avviati nel 2016 e 2 avviati nel 2015. Inoltre ne sono stati avviati 3 nuovi nel 2017, di cui 2 conclusi, uno a luglio e uno a dicembre 2017, quest'ultimo con assegnazione del livello da gennaio 2018.

Nel gruppo Winmarkt, in una logica di crescita e sviluppo delle risorse interne, nel 2017 sono stati concessi 4 aumenti di merito (risultati/anzianità) ed 1 incremento di ruolo (nuovo Asset Account).

Inglese: con corsi rivolti ad un gruppo sempre più ampio di persone, coinvolgendo ruoli non solo manageriali;

Aggiornamenti/ approfondimenti normativo - specialistici: dedicate a singole funzioni;

Sicurezza:

- con formazione generale per i neo assunti;
- con aggiornamento periodico, come previsto dal T.U. n. 81, per i Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza;
- con corsi di formazione e aggiornamento antincendio per 25 figure della rete;

Welfare: con corso di formazione sull'utilizzo del portale per tutti i dipendenti.

Le persone che hanno partecipato ad almeno una iniziativa di formazione sono state 124, pari all'95% del totale, le ore complessivamente realizzate sono state 1.861, con un investimento di 44.451 euro.

Relativamente al Gruppo Winmarkt, la formazione ha riguardato:

- 3 workshop commerciale/tecnico/amministrativo;
- mercato immobiliare: partecipazione a conferenza incentrata sul trend e ultime novità del mercato immobiliare locale ed internazionale, nonché su particolarità specifiche del settore retail;
- aggiornamento professionale: partecipazione a corsi di formazione mirati allo sviluppo e crescita della professionalità individuale per i componenti dei dipartimenti commerciale/mktg e amministrazione;
- team building professionale/motivazionale rivolto all'intero organico aziendale (sede e rete);
- responsabilità sociale d'impresa: in occasione della convention annuale è stato presentato il primo report di sostenibilità Winmarkt; il Comitato di Sostenibilità IGD, coadiuvato dalle risorse locali interessate, ha approfondito con tutti i dipendenti rumeni queste tematiche per aumentarne la consapevolezza.

Nel 2017, in considerazione della qualità e della tipologia della formazione erogata, la popolazione aziendale partecipante è stata il 100% per un totale di 982 ore e un investimento di 23.000 euro.

2.10

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La Società per l'esercizio 2018 si attende una prosecuzione del percorso di crescita, grazie all'incremento dei ricavi degli immobili a perimetro omogeneo e al contributo dell'ampliamento di ESP a Ravenna per l'intero anno.

La Società ritiene che l'acquisizione avente ad oggetto 4 rami d'azienda e l'aumento di capitale siano completati, come da attuali previsioni, entro il primo semestre 2018.

In tale contesto, come risultato la Società stima una crescita dell'FFO in un intervallo da +18% a +20%.

2.11

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI IGD SIIQ SPA E IL GRUPPO SONO ESPOSTI

Nel periodo futuro la situazione patrimoniale ed economico-finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio.

Al fine di rilevare e valutare i propri rischi, IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management (ERM), in particolare al framework COSO (promosso da The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), al fine di adottare un approccio sistematico all'individuazione dei rischi prioritari dell'azienda, a valutarne in modo anticipato i potenziali effetti negativi

e a organizzare il sistema dei presidi a tutela dei suddetti rischi. Il modello di ERM adottato consente inoltre di effettuare proiezioni di scenario al fine di supportare le valutazioni inerenti il Risk Appetite complessivo.

La Società valuta i diversi rischi aziendali rispetto agli obiettivi strategici, operativi, finanziari e di compliance e monitora l'andamento di tali rischi attraverso un modello basato su Key Risk Indicators, che supportano il management nella valutazione dinamica del livello di esposizione.

Di seguito si descrivono i principali rischi del gruppo.

1. Rischi Strategici

→ 1.1 Rischio – Variazioni di scenario macro e micro economico o degli stili di consumo

Principali eventi connessi al rischio:

- Variazioni dei tassi di sviluppo dell'economia;
- Dinamiche dell'inflazione;
- Variazione nei volumi e nei trend di consumo,

con impatto sui ricavi e sul valore degli asset detenuti dal Gruppo.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società monitora periodicamente la situazione economica italiana, in particolare in occasione della definizione o aggiornamento del Piano Industriale e del Budget annuale. Le analisi sono costituite da uno studio dei principali indicatori macroeconomici del paese Italia (PIL, consumi, reddito delle famiglie, inflazione, ecc.).

In concomitanza con tale studio, la società effettua anche analisi approfondite sulla concorrenza: l'azienda monitora l'andamento dei principali competitors e peers, in occasione di specifiche Direzioni Operative nonché in occasione della presentazione del Piano Industriale o del Budget, attraverso l'analisi degli indicatori economici, finanziari e operativi rilevanti.

In occasione dell'apertura di un nuovo Centro Commerciale/sito, la Società effettua, anche per il tramite di professionisti specializzati, studi economici e di geomarketing sul bacino di utenza interessato, allo scopo di ottenere una visione del mercato specifico in cui l'azienda andrà ad operare e in cui il Centro Commerciale si insidierà.

Una forte attenzione è rivolta altresì all'analisi degli andamenti degli operatori. Il management monitora attentamente le statistiche di vendita e gli indicatori che segnalano even-

tuali criticità degli operatori prestando particolare attenzione all'incidenza delle rinegoziazioni contrattuali rispetto al portafoglio clienti: le azioni di intervento finalizzate al sostegno degli operatori e ad eventuali correttivi rispetto all'operatività sono condivise a livello di Direzione Commerciale e sono comunque subordinate al rispetto del budget approvato in sede di Consiglio di Amministrazione.

Inoltre, viene monitorato il posizionamento raggiunto rispetto al posizionamento obiettivo dei singoli centri commerciali ed eventuali revisioni del merchandising mix/tenant mix in caso di rinnovi, ampliamenti e ristrutturazioni anch'esse effettuate coerentemente al posizionamento obiettivo.

La Società effettua, infine, un'attenta analisi del merchandising mix, al fine di valutare il rapporto tra servizi non replicabili, come l'e-commerce, e i retailer di tipo tradizionale, come la ristorazione e i servizi alla persona.

Il sistema di controllo relativo al rischio in oggetto è stato inoltre oggetto, nell'esercizio precedente, di monitoraggio nell'ambito dell'iniziativa dell'Enterprise Risk Management di gruppo nel corso del quale è stata effettuata un'analisi di sensitività del piano a possibili variazioni delle principali assumption del piano.

Con riferimento al mercato Rumeno, la società ha realizzato nel corso degli ultimi anni interventi di manutenzione straordinaria oltre a lavori di rinnovamento dei layout e a lavori di fit out finalizzati all'inserimento di nuovi tenants (di livello nazionale ed internazionale), ad aumentare l'attrattività dei centri commerciali e a rispondere alle azioni intraprese dai concorrenti e alle nuove esigenze della propria clientela.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

2.11 PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI IGD SIIQ SPA
E IL GRUPPO SONO ESPOSTI

→ 1.2 Perdita di valore degli asset

Principali eventi connessi al rischio:

- Eventi esterni;
- Crisi macroeconomiche;
- Variazioni dello scenario di mercato nazionale/internazionale che determinano una forte svalutazione del portafoglio asset.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

L'ubicazione dei centri commerciali, diffusa sul territorio, riduce l'esposizione all'impatto del rischio connesso a fenomeni regionali.

L'analisi dei dati di vendita e l'osservazione dell'evoluzione dei fenomeni commerciali, del trend del credito, delle rinegoziazioni e degli afflussi, unitamente al supporto del perito esterno in sede di valutazione degli asset, costituiscono elementi utili al management per cogliere eventuali segnali relativi a flessioni del mercato degli immobili nel settore commerciale.

La Società, inoltre, effettua periodicamente, con il supporto di periti indipendenti specializzati, analisi di sensitività sulle valutazioni degli asset in portafoglio al fine di monitorare gli effetti che variazioni del tasso di attualizzazione o del tasso di capitalizzazione, dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, ovvero dei ricavi, possono avere sul valore degli asset stessi. Il monitoraggio degli indicatori definiti nell'ambito dell'Enterprise Risk Management supporta le valutazioni circa la prevedibile evoluzione del rischio in oggetto.

→ 1.3 Rischio Paese (fattori macroeconomici/geopolitici presso Paesi esteri in cui si effettuano investimenti)

Principali eventi connessi al rischio:

Il rischio attiene agli investimenti effettuati nelle Società operanti in Romania e concerne i seguenti potenziali eventi:

- Variazioni dello scenario macroeconomico di Paese;
- Criticità connesse a fattori geopolitici relativi al Paese;
- Variazioni dei tassi di sviluppo dell'economia del Paese;
- Dinamiche dell'inflazione del Paese;
- Variazione nei volumi e nei trend di consumo del Paese;
- Restitution claim connesso alla rivendicazione della proprietà immobiliare da parte di soggetti terzi,

con impatto sui ricavi e sul valore degli asset detenuti dal Gruppo.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

Il portafoglio detenuto da IGD sul territorio è caratterizzato da elevata distribuzione; in particolare consta di 15 asset, un edificio adibito ad uso uffici e 14 centri commerciali ubicati in 13 città di medie dimensioni. Tale fattore rappresenta di fatto un elemento di diversificazione di rischi correlati ad eventuali oscillazioni nei consumi territoriali. Inoltre la localizzazione dei centri commerciali è sempre ubicata nei centri cittadini e ciò consente di minimizzare il rischio di calo nei consumi presso le aree commerciali periferiche.

Il Top Management delle Società controllate operanti in Romania monitora costantemente l'andamento dell'econo-

mia del Paese, verificando che i principali indicatori di stabilità economica e politica, quali l'andamento dei tassi di cambio, lo scenario politico contingente, l'andamento programmatico ed operativo delle azioni di sostegno Europee e lo scenario legislativo locale non evidenzino segnali di contingenza tali da rilevare criticità per il business di IGD. La Società intrattiene rapporti con la comunità finanziaria e d'affari, con organismi istituzionali e del Settore del Commercio locali ed internazionali per incrementare il flusso informativo e la conoscenza del mercato locale, oltre alla collaborazione con società esterne specializzate.

Il Management della Società WinMarkt, inoltre, monitora periodicamente l'andamento dei competitor locali.

Si evidenzia che la Società ha adottato una strategia commerciale volta a migliorare il profilo qualitativo dei tenant, selezionando partner di riconosciuto valore a livello internazionale. Nel 2017 la società ha proseguito nella propria strategia di attrazione di tenant internazionali con l'inserimento di nuovi operatori e aperture di nuovi spazi commerciali da parte di operatori con cui la Società già intrattiene rapporti contrattuali.

Nell'ambito del progetto di Enterprise Risk Management la Società ha implementato un modello strutturato di monitoraggio del rischio in esame rilevando indicatori di rischio basati su elementi relativi al contesto competitivo locale.

Con specifico riferimento al rischio di rivendicazione della proprietà da parte di terzi (cd. Restitution Claim), si segnala che i termini proposti dal Governo per la presentazione di eventuali istanze sono scaduti. Il Gruppo ha comunque stipulato una polizza assicurativa "Title Insurance" contro i rischi legati alla rivendicazione del titolo di proprietà, a garanzia dell'intero valore degli asset detenuti sul territorio rumeno.

→ 1.4 Rischio - Rendimento delle operazioni di sviluppo non retail non allineato alle aspettative (es. Progetto "Porta a Mare")

Principali eventi connessi al rischio:

Il rischio attiene alle operazioni di sviluppo non retail (es. Progetto "Porta a Mare") e concerne i seguenti potenziali eventi:

- Ritardata/mancata vendita di porzioni non retail;
- Ritardi nell'avvio dei lavori;
- Possibile svalutazione degli asset,

con impatto sui ricavi e sul valore degli asset detenuti dal Gruppo.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società si avvale di esperti esterni per la valutazione del valore di mercato dell'iniziativa di sviluppo i quali forniscono valutazioni semestrali per le differenti iniziative in corso nel progetto "Porta a Mare" (comparto commerciale, comparto terziario, comparto residenziale, comparto RTA e parcheggi e posti auto pertinenziali).

Il rischio legato a possibili ritardi nell'esecuzione dei lavori programmati per il comparto Officine, per cui è stata approvata la variante al permesso di costruire, è costantemente monitorato dal Direttore Sviluppo e Gestione del Patrimonio, dal consigliere delegato alle relazioni con Enti Pubblici e dal Presidente della Società Porta Medicea S.r.l. attraverso

la presenza di personale tecnico della Società e interfaccian-
dosi con le società di costruzioni e l'amministrazione comu-
nale di Livorno, allo scopo di acquisire tempestivamente
informazioni utili alla conoscenza dei prevedibili sviluppi del
progetto .

Nel corso del 2017, nell'ambito dell'attività di Enterprise Risk Management in continuità con l'anno precedente, è stata inoltre svolta una *scenario analysis* per il monitoraggio del possibile impatto di tale rischio sul Piano Industriale della Società.

2. Rischi Operativi

→ **2.1 Rischio - Inadeguata pianificazione e realizzazione del posizionamento obiettivo / mix commerciale / tenant mix nella collocazione degli spazi agli operatori**

Principali eventi connessi al rischio:

- Posizionamento dei centri commerciali non rispondente al target di clientela presso l'area di riferimento;
- Merchandising mix non allineato alle esigenze della clientela presso l'area di riferimento;
- Mix di tenant non allineato alle esigenze della clientela presso l'area di riferimento,
con effetti sul livello delle vendite che si ripercuoterebbe sulla capacità degli operatori di onorare gli impegni contrattuali nei confronti di IGD.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

Le attività di pianificazione commerciale sono definite dalla Direzione Commerciale in relazione al posizionamento obiettivo condiviso con la Società e sono gestite nel rispetto delle procedure interne definite. La Società monitora costantemente, anche attraverso l'ausilio dell'aggiornamento dei dati commerciali in rete aziendale, il trend di vendita degli operatori ed il livello di vacancy occupazionale. Tutte le scelte commerciali rispettano le policy definite a livello di Direzione Commerciale e ciascuna azione di carattere non ordinario presa in merito all'allocazione di spazi commerciali è sottoposta ad approvazione da parte della Direzione Commerciale. A tal fine la Direzione stessa effettua meeting periodici di coordinamento e controllo dell'azione attuata sul territorio. L'identificazione dell'adeguato tenant mix in termini qualitativi è effettuata sulla base della valutazione della localizzazione del Centro Commerciale e sulla base delle indagini effettuate anche attraverso il supporto di professionisti specializzati circa le caratteristiche intrinseche del Centro Commerciale e di valutazioni di territorialità.

La Società ha inoltre rafforzato la propria capacità di elaborazione dati strutturando una posizione organizzativa ad hoc. L'attività svolta garantisce un flusso informativo di maggior dettaglio e la possibilità di politiche commerciali mirate su differenti livelli: centro commerciale, tenant, categoria mercologica. Inoltre la Società effettua a rotazione verifiche su tenant e clienti, attraverso interviste telefoniche e nel centro a mezzo di questionari, al fine di valutare la soddisfazione dei clienti per i servizi offerti dal centro e per gli eventi che sono organizzati.

→ **2.2 Rischio - Criticità nella gestione del credito per attività di locazione e vendita (pre e post transazione)**

Principali eventi connessi al rischio:

- Insolvenza dei clienti;
- Criticità nel recupero del credito su clienti.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

Gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.

Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate ad identificare eventuali indicatori di rischio per la Società. Sono previste analisi mensili strutturate al fine di analizzare il livello di rischio associato a ciascun operatore e monitorarne lo stato di solvibilità.

A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto, e qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia degli operatori già presenti e del merito creditizio dei nuovi operatori tramite l'utilizzo di un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti. La Direzione Commerciale, inoltre, produce periodicamente report destinati agli organi di controllo ed elabora statistiche condivise con il Servizio Affari Legali e Societari in sede di Direzione Operativa per l'allineamento sull'andamento dei crediti.

Il Modello di Enterprise Risk Management adottato prevede periodiche attività di monitoring sul rischio in oggetto al fine di valutare l'adeguatezza dei presidi di mitigazione esistenti rispetto all'esposizione effettiva.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

2.11 PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI IGD SIIQ SPA
E IL GRUPPO SONO ESPOSTI

→ 2.3 Rischio – Non ottimale gestione del rapporto contrattuale e delle rinegoziazioni con i clienti

Principali eventi connessi al rischio:

- Criticità nella gestione contrattuale del rapporto con gli operatori;
- Possibili aggravi di costi o mancati proventi.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società effettua delle valutazioni preliminari sugli operatori, esternalizzando anche le analisi di credito sul cliente, tramite il supporto del sistema Lince.

Vengono inoltre richieste garanzie quali fidejussioni e depositi cauzionali alla conclusione dell'Accordo economico.

La società monitora costantemente il rapporto con i propri tenant attraverso il controllo costante delle inadempienze degli operatori e del rispetto delle condizioni contrattuali e le attività di supervisione della Direzione Commerciale sul territorio. La Direzione Commerciale mantiene contatti costanti con gli operatori attraverso rapporti telefonici, incontri e confronti con le Case Madri e le situazioni più critiche vengono analizzate per la definizione di eventuali azioni da intraprendere. Ciascun operatore viene sottoposto ad attività di selezione precontrattuale sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria delle prospettive economiche legate alla propria attività e alla storicità dei rapporti di credito.

La Società, inoltre, dispone di contratti standard di locazione/affitto d'azienda che possono essere rivisti/modificati sulla base delle condizioni stipulate concordate con l'operatore nonché soggetti ad integrazioni; in caso di necessità la società può ricorrere a consulenti esterni o all'ufficio legale interno per la definizione delle clausole contrattuali specifiche.

→ 2.4 Rischio - Rischio di pre-letting

Principali eventi connessi al rischio:

- mancato raggiungimento dei tassi di occupazione degli spazi previsti presso i centri commerciali, con impatto sui ricavi e sul valore degli asset detenuti dal Gruppo.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società presidia il rischio di pre-letting attraverso attività di promozione/incentivazione commerciale con il portafoglio operatori e con ulteriori nuovi potenziali operatori.

Sono previste intense attività di relazione con gli operatori al fine di ottimizzare la copertura degli spazi ed è prevista attività di investimento su attività di promozione e lancio.

I tassi di copertura degli spazi sono costantemente monitorati nel corso della vita e della gestione del Centro Commerciale.

Il team commerciale è costituito da professionisti con elevata esperienza nel settore, che operano nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi di Gruppo, in termini di ricavi e di saturazione degli spazi disponibili.

Nell'ambito della gestione quotidiana delle attività si monitorano le percentuali di occupazione dei vari centri commerciali e si definiscono eventuali azioni da intraprendere al fine di ricercare un tasso di vacancy occupazionale prossimo allo

zero. La società opera investimenti costanti in capex volti ad aumentare la qualità e l'attrattività degli immobili, anche attraverso modifiche di layout della struttura interna dell'immobile, garantendo l'adattamento alle richieste dei tenant e/o a condizioni economiche congiunturali.

Nel piano industriale 2015-2018 sono stati previsti investimenti per il Restyling e ampliamenti dei centri prime in funzione degli obiettivi commerciali per mantenere elevata attrattività e adeguarsi alle nuove esigenze degli stili di consumo.

La vacancy dei centri commerciali è diminuita anche grazie ad attività di intrattenimento svolta all'interno dei centri commerciali al fine di aumentare l'afflusso/accessi al centro.

→ 2.5 Danni al patrimonio causati da eventi catastrofici o terzi (es. terremoti, allagamenti, incendi) e risarcimento danni a terzi

Principali eventi connessi al rischio:

- Eventi naturali catastrofici (es. allagamenti, terremoti);
- Eventi esterni catastrofici (es. incendi);
- Danni arrecati da terzi;
- Danni arrecati a terzi in conseguenza di eventi connessi all'esercizio dell'attività o ad attività complementari, con impatto sul valore degli asset detenuti dal Gruppo o sul cash flow.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società, data la specificità del business e la peculiarità del portafoglio, ha stipulato una Convenzione All Risk con un primario operatore nel settore assicurativo, in base alla quale sottoscrive annualmente una polizza di copertura per ciascun Centro Commerciale.

In base alla politica di copertura dei rischi di danni al patrimonio di Gruppo ciascun Consorzio Operatori e/o Proprietà è obbligato a stipulare una propria polizza All Risk sulla base di una convenzione degli Operatori stipulata con la compagnia di assicurazione.

In particolare, per la responsabilità su danni provocati a terzi, l'assicurazione ha per oggetto la copertura dei danni connessi a Responsabilità Civile che la Società è tenuta a pagare in conseguenza di eventi accidentali derivanti dall'esercizio dell'attività tipica ed attività complementari e accessorie, compresa la proprietà, conduzione e gestione di beni immobili o mobili. È prevista, da parte dei Consorzi e da parte della Direzione Commerciale e Gestione Rete e della Direzione Gestione Patrimonio e Sviluppo una costante verifica dello stato di manutenzione e qualitativo degli asset al fine di intraprendere eventuali azioni finalizzate alla migliore copertura dei rischi connessi.

La Società adotta una politica di rilevante investimento nella manutenzione e nella qualità degli immobili. In occasione del rinnovo della Convenzione assicurativa Fabbricati, la Società ha provveduto ad inserire e/o adeguare garanzie non presenti o presenti ma non congrue. Inoltre, è stata convenuta l'assegnazione delle operazioni peritali relative ai danni su fabbricato ad un perito dedicato onde garantire contraddittorio nelle operazioni di sopralluogo e maggiore celerità nel disbrigo dell'istruttoria e nella conseguente formulazione della offerta di liquidazione. La Società ha convenuto una procedura di aggiornamento e monitoraggio delle pratiche

RELATIOME SULLA GESTIONE

2.11 PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI IGD SIIQ SPA
E IL GRUPPO SONO ESPOSTI

aperte allineata rispetto alle scadenze trimestrali. A fronte della crescente attenzione al rischio sismico collegata ai recenti eventi naturali che hanno caratterizzato il Paese, la Società ha ulteriormente rafforzato lo studio dei

fattori di potenziale rischio valutando, nello specifico, l'opportunità di adeguamento dei presidi di messa in sicurezza e coperture assicurative.

3. Rischi di Compliance

→ **3.1 Responsabilità ex D.Lgs. 231/01**

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni connesse alla disciplina della responsabilità degli enti per la commissione dei reati ex D.Lgs. 231/01.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società ha adottato un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 la cui finalità è di definire linee, regole e principi di comportamento che governano l'attività della Società e che tutti i destinatari del Modello devono seguire al fine di prevenire la commissione dei reati previsti dal D.Lgs. 231/01, e di assicurare condizioni di correttezza e trasparenza nella conduzione delle attività aziendali.

A seguito dell'entrata in vigore del D. Lgs. n. 231/2001, la Società ha inoltre predisposto il Codice Etico, rivolto a tutti coloro che lavorano in IGD, senza distinzioni ed eccezioni, i quali sono impegnati ad osservare e a far osservare i principi previsti nel Codice nell'ambito delle proprie mansioni e responsabilità.

A tal fine l'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del suddetto decreto verifica l'adozione dei protocolli previsti e si avvale della collaborazione di un consulente specializzato per il monitoraggio dei precetti definiti dal Modello.

L'Organismo di Vigilanza inoltre promuove costantemente le attività di aggiornamento ed integrazione del Modello al fine di renderlo coerente con le previsioni di legge e con l'assetto organizzativo e di business del Gruppo.

A partire dal 2014, a seguito dell'inserimento di nuovi reati in materia di corruzione, con cadenza annuale viene effettuata infine una verifica sull'assenza di conflitti di interesse in capo al Top Management attraverso una attestazione periodica sottoscritta dagli stessi.

La Società ha provveduto all'aggiornamento delle procedure di mercato (MAR), approvate dal Consiglio di Amministrazione e condivise con l'Organismo di Vigilanza.

Il Comitato Controllo e Rischi monitora costantemente il rischio sismico, oggetto dell'attività di monitoraggio dell'ERM nel corso del 2017, anche riguardo all'impatto che tale rischio può avere in tema di reati di salute e sicurezza.

→ **3.2 Sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate (Consob, Borsa)**

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni, richiami e segnalazioni da parte di autorità di gestione e vigilanza, connesse alle respon-

sabilità della Società derivanti dallo status di emittente di strumenti finanziari quotati sul mercato regolamentato.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società pone la massima attenzione al rispetto delle prescrizioni normative e regolamentari derivanti dallo status di Società quotata.

In particolare la struttura Legale, operante nell'ambito della Direzione Amministrazione - Affari Legali e Societari, e la struttura Investor Relations presidiano la gestione degli adempimenti nei confronti delle Autorità di gestione e vigilanza e curano la gestione del processo di informativa al mercato. Tale processo, che prevede uno stretto coordinamento con le funzioni interne per la rilevazione, la verifica e la comunicazione di dati ed informazioni di carattere amministrativo, contabile e gestionale, è svolto nel rispetto della normativa interna specificamente definita e sotto la supervisione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto. È previsto un monitoraggio costante dell'evoluzione della normativa e della regolamentazione del mercato e delle possibili ricadute sugli adempimenti della Società. A tal proposito la Società ha provveduto ad aggiornare le procedure di mercato in adeguamento al regolamento MAR (Market Abuse Regulation).

Il Servizio Affari Legali e Societari si avvale, inoltre, di una timetable per gli adempimenti di Bilancio e in caso di operazioni straordinarie la quale è diffusa e condivisa con tutte le funzioni interessate.

→ **3.3 Responsabilità ex L. 262/05**

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni connesse alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, ex L. 262/05.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società, in conformità alle previsioni normative della legge 28 dicembre 2005, n. 262 "Legge sul Risparmio" ha adottato un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, con l'obiettivo di (i) accertare che il Sistema di Controllo Interno attualmente in essere sia adeguato a fornire una ragionevole certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte; (ii) predisporre adeguate procedure amministrativo-contabili per l'elaborazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario (in ottemperanza alle disposizioni della Legge 262/2005);

RELAZIONE SULLA GESTIONE

2.11 PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI IGD SIIQ SPA
E IL GRUPPO SONO ESPOSTI

(iii) garantire l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili predisposte nel corso del periodo cui si riferiscono i documenti di cui sopra.

Le attività di coordinamento e monitoraggio dell'implementazione del sistema di controllo ex L. 262/05 sono rimandate alla struttura interna che opera secondo le indicazioni e sotto la supervisione del Dirigente Preposto nominato dal Consiglio di Amministrazione secondo le previsioni di legge; le attività di verifica sono state assegnate all'Internal Auditor. È svolta periodicamente un'attività di monitoraggio del sistema amministrativo-contabile ex L.262/05 allo scopo di verificare l'effettiva applicazione dei presidi di contenimento del rischio così come rilevati dal risk assessment nonché l'aggiornamento degli stessi alla luce dell'attività effettuata dalla Direzione Amministrazione - Affari Legali e Societari.

La Società, quindi, ha adottato un modello di analisi dei rischi contabili e di gestione del sistema amministrativo connesso all'informativa finanziaria e prosegue nell'esecuzione di attività di aggiornamento di tale modello. La società svolge attività di Testing (annuale) sui processi e sottoprocessi amministrativo contabili volte a verificarne l'adeguatezza e l'effettiva applicazione. Inoltre, è stato redatto il manuale del Dirigente Preposto ed effettuato l'aggiornamento di tutte le procedure amministrativo-contabili, in particolare le procedure con impatto sul reporting. Le osservazioni emerse in fase di attività di Testing 262 sono oggetto di approfondimento e la società si adopera per implementare i Remediation Plan suggeriti, in ottica di miglioramento costante delle attività amministrativo-contabili.

→ 3.4 Rischio Fiscale – mantenimento requisiti regime SIIQ

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale;
- Impossibilità di mantenere i requisiti reddituali e patrimoniali previsti dal regime fiscale SIIQ,

con la conseguente perdita (nel caso in cui tale circostanza si protragga secondo i termini di legge) della possibilità di permanere nel regime SIIQ.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società, che dall'esercizio 2008 è entrata nel regime SIIQ, pone massima attenzione al monitoraggio dei rischi fiscali associati; le valutazioni operate sul modello fiscale adottato sono vagliate con l'ausilio di professionisti specializzati selezionati, ed il Direttore Amministrazione - Affari Legali e Societari presidia costantemente l'evoluzione della normativa ed i processi contabili e fiscali interni.

In particolare è prevista la tenuta di contabilità separata fra la gestione imponibile e la gestione esente; la Direzione effettua costantemente, con cadenza semestrale e preventivamente in caso di operazioni straordinarie, asset test e profit test al fine di monitorare il rispetto, anche in ottica prospettica, dei requisiti stabiliti dalla normativa.

I risultati dei test effettuati sono condivisi con il management. Con atto di fusione del 27 marzo 2017, la Società IGD SIIQ S.p.A. ha incorporato IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. e PUNTA DI FERRO SIINQ S.p.A., i cui effetti contabili e fiscali sono decorsi a partire dal 1° gennaio 2017.

4. Rischi Finanziari

→ 4.1 Rischio reperimento finanziamenti e cash management

Principali eventi connessi al rischio:

- Criticità nella gestione della liquidità;
- Risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale;
- Criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

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

La Direzione Finanza monitora attraverso uno strumento di previsione finanziaria l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, e stabilisce inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.

In relazione all'indebitamento di medio/lungo, ciascuna linea di credito bancaria finanzia un progetto, in tal senso viene ridotto l'eventuale rischio connesso alla necessità di

rifinanziamento. I finanziamenti di medio/lungo periodo possono essere subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di Enterprise Risk Management adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.

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

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

La società ha implementato un tool che consente i) l'analisi e la misurazione del rischio di tasso di interesse, ii) le modalità di raccolta dati e informazioni relativamente a contratti stipulati per la gestione del rischio di tasso di interesse iii) la possibilità di sviluppare un modello unico di analisi e gestione del rischio, iv) l'identificazione delle modalità di misurazione dei rischi finanziari in ottica di:

- a) fair value

RELAZIONE SULLA GESTIONE

2.11 PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI IGD SIIQ SPA
E IL GRUPPO SONO ESPOSTI

- b) sensitivity cash flow
- c) stress test
- d) probability of default delle controparti finanziarie
- e) stima del VAR.

Tutte le informazioni di Cash Management e di gestione dei finanziamenti sono ora gestiti da un'unica funzione e da uno stesso sistema informativo. Inoltre, sono stati integrati i dati del piano industriale, e quindi di Pianificazione e Controllo, con i dati economici finanziari della Direzione Finanza e Tesoreria.

Negli ultimi anni la società, anche grazie alle favorevoli condizioni di mercato e all'andamento dei tassi di interesse, ha beneficiato di un più agevole accesso al mercato del credito. Si segnala, inoltre, l'ottenimento di un rating "Investment Grade" Baa3 dall'agenzia di rating Moody's che conferma l'ottimo giudizio riconosciuto al merito di credito della Società.

I presidi di mitigazione di quest'area di rischio sono periodicamente oggetto di attività di monitoring nell'ambito del processo di ERM.

- Market Value of Unencumbered Assets
- Net Financial Position

La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a ca. il 94,7% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari.

La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali. Infine, le operazioni avvenute nel corso dell'anno sono state effettuate a tasso fisso, riducendo l'esposizione al rischio di tasso.

I presidi di mitigazione di quest'area di rischio sono oggetto di periodiche attività di monitoring nell'ambito del processo di ERM.

→ 4.2 Rischio tasso

Principali eventi connessi al rischio:

- Volatilità dei tassi e conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile.

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

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il Top Management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'Enterprise Risk Management di gruppo.

La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibile impatto sulle performance aziendali. In particolare, i seguenti indicatori sono oggetto di periodiche attività di reporting al Top Management:

- Gearing Ratio
- Loan To Value
- Interest Cover Ratio
- Average Cost Of Debt
- Average Length Of Long Term Debt
- Mid/Long Term Debt
- Hedging on Long Term Debt plus Bond
- Banking Confidence Available (Committed/
Un-committed)

→ 4.3 Rischio di cambio

Principali eventi connessi al rischio:

- Variazioni della valuta rumena LEI,

con effetti su possibili svalutazioni di immobili in portafoglio ed insostenibilità nell'adempimento ai doveri contrattuali per gli operatori presso il Paese Romania, relativamente ai canoni di affitto denominati in Euro, ma incassati in valuta rumena.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti

I canoni fissati per gli operatori sul mercato Romania sono denominati in Euro ma incassati in valuta rumena; pertanto il rischio è rappresentato dalla possibilità che l'oscillazione della valuta generi una minore capacità di onorare gli impegni contrattuali da parte degli operatori.

Al momento la politica di mitigazione del rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del merchandising mix, tenant mix e dalla gestione del portafoglio immobili finalizzata a sostenerne il valore, anche attraverso interventi di miglioramento. La società effettua meeting settimanali di coordinamento e di controllo della situazione creditizia dei diversi centri commerciali e tenant al fine di individuare l'azione commerciale da adottare. La Società monitora mensilmente l'incidenza del canone di locazione sul fatturato del tenant. Le politiche commerciali sono definite con attenzione e con la ricerca della massima cura alle esigenze dei mercati e degli stili di consumo locali.

A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati composto da risorse della corporate e risorse locali, al fine di ricercare il giusto trade-off fra il know-how acquisito e sviluppato a livello corporate e la conoscenza della realtà locale.

2.12

OPERAZIONI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti correlate, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nel normale corso di attività delle società del Gruppo. Dette operazioni sono regolate a condizioni di mercato.

Per quanto concerne le regole di Corporate Governance, in

materia di operazioni con Parti Correlate, si rimanda al paragrafo 3.12, Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari.

Per il dettaglio dei rapporti intercorsi nel corso dell'anno 2017 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

2.13

AZIONI PROPRIE

Alla data del 31 dicembre 2017 IGD possiede numero 170.471 azioni proprie (valore prima del raggruppamento), iscritte a riduzione del patrimonio netto per un importo pari ad Euro 158.567.

2.14

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

In considerazione della tipologia dell'attività svolta IGD SIIQ e le società del Gruppo non realizzano attività di ricerca e sviluppo.

2.15

OPERAZIONI SIGNIFICATIVE

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 non sono state poste in essere operazioni significative, non ricorrenti né operazioni atipiche e/o inusuali, con soggetti terzi o tra società del gruppo, così come definite nella comunicazione Consob del 28 luglio 2006.

2.16

COMMENTO SULL'ANDAMENTO ECONOMICO E FINANZIARIO DELLA CAPOGRUPPO

Il bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, è sostanzialmente influenzato delle operazioni di fusione per incorporazione delle società interamente controllate IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. e PUNTA DI FERRO SIINQ S.p.A. in IGD SIIQ, i cui effetti contabili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2017. Il bilancio sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un utile netto pari a Euro 85.368.139. Il totale dei ricavi e provventi operativi ammonta a Euro 112,6 milioni, in incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 35,7 milioni, pari al 46,4%, mentre i costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in incremento rispetto all'esercizio precedente con una incidenza sui ricavi, in miglioramento, che passa dal 29% al 23,8%. Si segnala che le variazioni sono determinate principalmente dalle operazioni di fusione sopra descritte. A seguito di tali fusioni sono entrati a far parte del patrimonio immobiliare di IGD SIIQ S.p.A. i seguenti asset: galleria del centro commerciale Punta di Ferro, galleria e Iper dei centri commerciali Esp, Borgo e Casilino, galleria del centro commerciale Katanè, Iper del centro commerciale Lame, e negozi Aquileia e Mirafiore. Un ulteriore effetto positivo sui ricavi è stato prodotto sia dal contributo per l'intero periodo delle locazioni e degli affitti d'azienda della galleria del centro Marema, inaugurato ad ottobre 2016, sia dalla apertura, avvenuta in data

1 giugno 2017, dell'ampliamento del centro commerciale Esp che ha contribuito ad incrementare i ricavi da affitto d'azienda.

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

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

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



**KATANÈ
CATANIA**

Apertura 2009

GLA galleria mq 14.912

GLA ancora alimentare mq 13.663



4.180.954 visitatori nel 2017



Certificazione ambientale

UNI EN ISO 14001



RELAZIONE SUL
GOVERNO SOCIETARIO E
GLI ASSETTI PROPRIETARI

03

Glossario

CODICE/CODICE DI AUTODISCIPLINA:

il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel luglio 2015 dal Comitato per la Corporate Governance e promosso da Borsa Italiana S.p.A., ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria.

COD.CIV./C.C.:

il codice civile.

CONSIGLIO:

il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

EMITTENTE O LA SOCIETÀ:

la Società IGD SIQ S.p.A. cui si riferisce la Relazione.

ESERCIZIO:

l'esercizio sociale 2017, a cui si riferisce la Relazione.

REGOLAMENTO EMITTENTI CONSOB/RE:

il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato) in materia di emittenti.

REGOLAMENTO MERCATI CONSOB:

il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 20249 del 2017 in materia di mercati.

REGOLAMENTO PARTI CORRELATE CONSOB:

il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato) in materia di operazioni con parti correlate.

RELAZIONE:

la presente relazione sul governo societario e gli assetti societari redatta ai sensi dell'art. 123-bis TUF.

TESTO UNICO DELLA FINANZA/TUF:

il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 (come successivamente modificato).



3.1

PROFILO DELL'EMITTEnte

La Società adotta un sistema di amministrazione e controllo tradizionale fondato sulla centralità del Consiglio di Amministrazione. Il controllo contabile è demandato ai sensi di legge ad una società di revisione.

Il modello di governance della Società risulta incentrato: (i) sul ruolo guida del Consiglio di Amministrazione nell'indirizzo strategico, nella sua collegialità ed attraverso specifici comitati dotati di funzioni propositive e consultive; (ii) sulla trasparenza delle scelte gestionali all'interno della Società e nei confronti del mercato; (iii) sulla definizione di una politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche in aderenza alle disposizioni del Codice; (iv) sull'efficienza e sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; (v) sull'attenta disciplina dei potenziali conflitti di interesse; e (vi) su chiare regole procedurali per l'effettuazione di operazioni con parti corre-

late, in applicazione delle disposizioni normative in vigore, nonché per il trattamento delle informazioni societarie.

La Mission della Società è quella di creare valore per tutti i suoi stakeholders: azionisti, dipendenti, clienti e fornitori. Il percorso attraverso il quale l'Emittente ritiene possibile la creazione di valore è quello di una crescita sostenibile.

Anche nel corso del 2017, la Società ha redatto il Bilancio di Sostenibilità che descrive le caratteristiche del Gruppo IGD, le tappe recenti della sua crescita, gli obiettivi di sviluppo futuro e i principali risultati conseguiti durante il 2017 negli ambiti della sostenibilità economica, ambientale e sociale. La Società pubblica annualmente il Bilancio di Sostenibilità approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ S.p.A., mettendolo a disposizione del pubblico sul sito <http://www.gruppoigd.it/Sostenibilita/Bilancio-e-documenti-di-sostenibilita>.



3.2

INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI

(ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 22.02.2018

a) Struttura del capitale sociale

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. a), TUF)

Alla data della presente Relazione, il capitale sociale deliberato è pari a € 599.760.278,16 interamente sottoscritto e versato, diviso in n. 81.304.563 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale (cfr. tabella 1).

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

b) Restrizioni al trasferimento di titoli

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. b), TUF)

Non esistono restrizioni al trasferimento dei titoli.

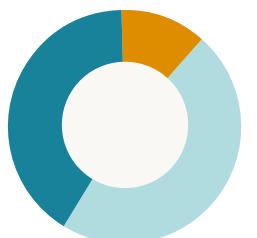
c) Partecipazioni rilevanti nel capitale

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. c), TUF)

La Società rientra nella definizione di "PMI" di cui all'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1), del TUF, introdotta dal D.L. 24 giugno 2014, n. 91, convertito con modificazioni in Legge 11 agosto 2014, n. 116. Pertanto, la quota di partecipazione minima oggetto di comunicazione ai sensi dell'art. 120 del TUF è pari al 5%.

Sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del TUF e delle ulteriori informazioni disponibili alla Società, gli azionisti possessori di azioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale ordinario della Società, sono indicati nella tabella 1 "Partecipazioni rilevanti" allegata alla Relazione (cfr. tabella 1).

AZIONARIATO IGD



40,92%	COOP ALLEANZA 3.0
12,03%	UNICOOP TIRRENO
47,05%	FLOTTANTE

Coop Alleanza 3.0 soc. coop. è la società risultante dalla fusione tra Coop Adriatica s.c.a r.l., Coop Consumatori Nordest soc.coop e Coop Estense s.c. con effetto dal 1 gennaio 2016.

d) Titoli che conferiscono diritti speciali

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. d), TUF)

I titoli emessi conferiscono uguali diritti.

e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. e), TUF)

Non esiste un sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti.

f) Restrizioni al diritto di voto

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. f), TUF)

Non esistono restrizioni al diritto di voto.

g) Accordi tra azionisti

(ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)

Alla data del 22 febbraio 2018 alla Società non consta l'esistenza di alcun patto rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF.

h) Clausole di *change of control*

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. h), TUF)

e disposizioni statutarie in materia di OPA

(ex art. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1, TUF)

La Società e le società del gruppo, nell'ambito della loro normale attività, sono parti di contratti di finanziamento che, come d'uso, prevedono clausole che attribuiscono la facoltà di risolvere e/o modificare e/o l'obbligo di rimborsare il finanziamento in caso di cambiamento diretto e/o indiretto di controllo della società contraente.

Fermo restando quanto precede, la Società:

- in data 7 maggio 2014 ha collocato tramite "private placement" un prestito obbligazionario senior non garantito per un importo nominale complessivo di Euro 150 milioni con scadenza nel gennaio 2019 il cui regolamento del prestito prevede, inter alia, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;
- in data 21 aprile 2015 ha promosso un'offerta di scambio rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari "€144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017" e "€150,000,000 3.875 per cent. Notes due 7 January 2019" avente come corrispettivo nuove obbligazioni "€162,000,000 2.65 per cent. Notes due 21 April 2022". Il regolamento del nuovo prestito "162,000,000 2.65 per cent. Notes due 21 April 2022", prevede, inter alia, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;
- in data 31 maggio 2016 ha emesso il prestito obbligazionario senior a tasso fisso "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" il cui regolamento prevede, inter alia, un'opzione put in favore dei portatori delle

obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

- iv. in data 11 gennaio 2017 è avvenuto il regolamento del collocamento privato (c.d. *private placement*) e dell'emissione del prestito obbligazionario non garantito e non convertibile, per un importo nominale complessivo di Euro 100 milioni con scadenza nel gennaio 2024 il cui regolamento del prestito prevede, *inter alia*, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società.

In materia di offerte pubbliche di acquisto, nello Statuto della Società non sono previste clausole né in deroga alle disposizioni sulla *passivity rule* né disposizioni che prevedano le regole di neutralizzazione.

i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF

Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, ha la facoltà, da esercitarsi entro il 12 aprile 2022, 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, 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.

L'Assemblea straordinaria del 12 febbraio 2018 ha deliberato un aumento del capitale sociale a pagamento per un importo massimo pari ad Euro 150 (centocinquanta) milioni, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi entro e non oltre il 31 dicembre 2018, in forma scindibile, mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, prive dell'indicazione del valore nominale e con 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 detenuto. L'Assemblea straordinaria predetta ha conferito al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere per: (i) definire, in prossimità dell'avvio dell'offerta, il prezzo di emissione delle azioni di nuova emissione, tenendo conto, tra l'altro, delle condizioni del mercato in generale e dell'andamento dei prezzi e dei volumi delle azioni IGD esistenti, espressi dal titolo in Borsa, nonché dell'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società e/o del Gruppo e considerata la prassi di mercato per operazioni similari. Fermi i criteri di cui sopra, il prezzo di emissione sarà determinato applicando secondo le prassi di mercato per operazioni similari, uno sconto sul prezzo teorico ex diritto (c.d. Theoretical Ex Right Price — TERP) delle azioni IGD esistenti;

(ii) determinare — in conseguenza di quanto previsto sub (i) — il numero massimo di azioni di nuova emissione, nonché il rapporto di assegnazione in opzione, procedendo, se del caso, agli eventuali opportuni arrotondamenti del numero delle azioni; e (iii) determinare la tempistica per l'esecuzione della deliberazione di aumento di capitale, in particolare per l'avvio dell'offerta dei diritti di opzione nonché la successiva offerta in borsa dei diritti eventualmente risultanti inoptati al termine del periodo di sottoscrizione, nel rispetto del termine finale del 31 dicembre 2018.

L'Assemblea ordinaria degli azionisti del 12 aprile 2017 ha attribuito al Consiglio di Amministrazione l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, ai sensi dell'art. 2357, secondo comma, c.c. Per ulteriori informazioni sulle caratteristiche essenziali della delibera di autorizzazione si rinvia alla Relazione Illustrativa pubblicata in occasione dell'Assemblea ordinaria del 12 aprile 2017 e disponibile sul sito *internet* della Società, all'indirizzo [http://www.gruppoigd.it/Governance/Assemblea-degli-Azionisti/\(year\)/2017](http://www.gruppoigd.it/Governance/Assemblea-degli-Azionisti/(year)/2017).

Alla data della presente Relazione, la Società non possiede azioni proprie.

I) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. cod.civ.)

La Società è sottoposta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2497 cod.civ. all'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., che detiene una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale della Società.

→ **Altre informazioni**

Indennità ad amministratori

(ex art. 123-bis, comma 1, lettera i), TUF

Per quanto concerne le informazioni relative ad eventuali accordi tra la Società e gli amministratori che prevedano indennità in caso di dimissioni o in caso di revoca del mandato/incarico o se il medesimo cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto, si rinvia alle informazioni contenute nella relazione sulla remunerazione pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e disponibile sul sito *internet* della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione>.

Norme applicabili alla nomina e sostituzione degli amministratori, alla modifica dello Statuto

(ex art. 123-bis, comma 1, lettera I), TUF

Le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, nonché alla modifica dello Statuto, sono contenute nel titolo V dello Statuto (Assemblea, Consiglio di Amministrazione), messo a disposizione sul sito *internet* della Società (www.gruppoigd.it). Si rinvia altresì al corrispondente paragrafo ("Consiglio di Amministrazione") della Relazione.

3.3

COMPLIANCE

(ex *art. 123-bis*, comma 2, lett. a), TUF)

La Società, sin dall'ammissione a quotazione, intervenuta l'11 febbraio 2005, ha aderito al Codice di Autodisciplina configurando la struttura di *corporate governance*, cioè l'insieme delle norme e dei comportamenti atti ad assicurare il funzionamento efficiente e trasparente degli organi di governo e dei sistemi di controllo in conformità alle raccomandazioni contenute nel Codice.

Il Codice è disponibile sul sito *Internet* di Borsa Italiana al seguente indirizzo: <http://www.borsaitaliana.it/borsaitaliana/regolamenti/corporategovernance/codice2015.pdf>.

In linea con le *best practice* internazionali in materia di *corporate governance*, e avuto riguardo alle raccomandazioni del Codice approvato dal Comitato della *Corporate Governance* di Borsa Italiana - versione del luglio 2015 - la Società nel corso del 2016, aveva deliberato l'aggiornamento del Regolamento di *Governance*, che – unitamente ad altri documenti (Statuto, Codice Etico, Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex d.lgs. 231/2001, Regolamento Assembleare, Procedura per le operazioni con parti correlate, Procedura per la gestione ed il trattamento delle informazioni privilegiate, Codice di *Internal dealing*) – costituisce l'insieme degli strumenti di autonormazione della *governance* della Società.

In ottemperanza agli obblighi normativi la Relazione contiene una descrizione generale del sistema di governo societario adottato dalla Società e riporta le informazioni sugli assetti proprietari e sull'adesione al Codice di Autodisciplina, secondo il principio del "comply or explain" sancito nella Sezione "Principi guida e regime transitorio" del Codice.

Nella presente sezione della Relazione è riprodotta la struttura di *governance* della Società.

La Società ha tra le sue controllate, le società WinMagazin S.A. e WinMarkt Management S.r.l., entrambe di diritto rumeno, che comunque non influenzano l'attuale struttura di *governance* di IGD.

→ Struttura di Governance

In quanto società di diritto italiano con azioni ammesse alle quotazioni di borsa e, come sopra indicato, aderente al Codice di Autodisciplina, la struttura di *governance* di IGD, fondata sul modello tradizionale, si compone dei seguenti organi: Assemblea dei soci, Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale. Il controllo contabile è affidato ad una società di revisione.

L'Assemblea è l'organo che, con le sue deliberazioni, esprime la volontà dei soci. Le deliberazioni sono prese in conformità della legge e delle disposizioni statutarie. Lo svolgimento dei lavori assembleari è disciplinato da un Regolamento assembleare adottato dalla Società, finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni.

Il Consiglio di Amministrazione ha la funzione di definire gli indirizzi strategici della Società e del gruppo ed ha la responsabilità di *governance* della gestione. Ai sensi dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione e il raggiungimento dell'oggetto sociale, ad esclusione degli atti riservati, dalla legge o dallo Statuto, all'Assemblea.

Il Collegio Sindacale è l'organo deputato a vigilare sull'osservanza della legge e dello Statuto e ha funzioni di controllo sulla gestione, dovendo in particolare verificare sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento. Inoltre vigila sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle sue controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, TUF (comunicazioni al mercato delle informazioni privilegiate).

L'attività di revisione legale dei conti è affidata a una società di revisione iscritta nell'apposito registro e nominata dall'Assemblea degli azionisti su proposta motivata del Collegio Sindacale.

3.4

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

3.4.1 Nomina e sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lett. I), TUF

Lo Statuto prevede che la Società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da sette a diciannove membri.

L'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2015 ha nominato il Consiglio di Amministrazione in carica alla data della Relazione, determinando in 13 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, rispetto ai 15 componenti del precedente mandato, con durata in carica per tre esercizi con scadenza alla prossima Assemblea per l'approvazione del Bilancio d'esercizio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Gli amministratori perseguono la realizzazione dell'oggetto sociale, agendo e deliberando con cognizione di causa, con completezza di informazioni ed in autonomia perseguendo l'obiettivo prioritario della creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo.

Ai sensi degli artt. 16.2 e 16.3 dello Statuto, la nomina degli amministratori è effettuata sulla base del cd. "meccanismo del voto di lista" in modo che sia assicurata una composizione del consiglio di amministrazione conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. In conformità all'art. 16.3 dello Statuto, le liste potranno essere presentate da soci che possiedano, da soli o insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob con delibera n. 20273 del 24 gennaio 2018 (pari, per l'anno 2018, al 2,5% del capitale sociale di IGD) e dovranno essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per la prima adunanza e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione. Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste, i soci devono depositare presso la sede della società la relativa certificazione entro il termine previsto per la pubblicazione della lista (ovverosia almeno 21 giorni prima dell'assemblea). Ai sensi dell'art. 147-ter, comma 1-bis, TUF, la titolarità della quota minima di partecipazione per il deposito delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso l'Emittente. All'interno delle liste i candidati devono essere indicati mediante un numero progressivo fino al numero massimo dei posti da ricoprire. In coerenza con l'art. 147-ter, comma 4, TUF, l'art. 16.3 dello Statuto, ultimo periodo, prevede che ogni lista presentata dai Soci per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione debba includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge, indicandoli distintamente. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono

inoltre includere candidati di genere diverso, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in modo da garantire una composizione del consiglio di amministrazione rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Lo Statuto prevede che, unitamente alle liste, debbano essere depositate le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati (condizionate alle loro nomine), l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità e/o di decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile, ed il *curriculum vitae* di ciascun candidato.

L'art. 16.4 dello Statuto, in aderenza alla *ratio* del dettato dell'art. 147-ter, comma 3, TUF enuncia il divieto per ogni socio di presentare o concorrere a presentare più di una lista. Coerentemente l'art. 16.7 dello Statuto, prevede che qualora siano presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto dalla lista di minoranza, pertanto qualora applicando il meccanismo di nomina per lista, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultassero espressione di una sola lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato delle liste di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato. Ai sensi dell'art. 16.7-bis dello Statuto, qualora, ad esito delle votazioni e delle operazioni sopra descritte, non risulti rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione in lista – risulterebbero eletti per ultimi nella lista risultata prima per numero di voti sono sostituiti nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito dai primi candidati non eletti della stessa lista appartenenti al genere meno rappresentato, fermo il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. In mancanza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea integra il Consiglio di Amministrazione con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

L'articolo 16.8 dello Statuto, in materia di integrazione del Consiglio di Amministrazione, coniuga l'istituto della cooptazione con le disposizioni del TUF in tema di rispetto dei principi di composizione del consiglio medesimo, vale a dire la rappresentanza della minoranza e la presenza di almeno due consiglieri indipendenti ai sensi dell'art. 147-ter, comma 3, TUF, nonché con il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

→ Piani di successione

Si precisa che la Società, avuto riguardo alla particolare struttura della compagine azionaria nonché al sistema di deleghe di potere attuato in seno al Consiglio di Amministrazione, alla

data di approvazione della Relazione, non ha adottato ad oggi uno specifico piano per la successione degli amministratori esecutivi in quanto la Società ha la possibilità di attivare prontamente il Consiglio di Amministrazione al fine di assumere le opportune deliberazioni.

3.4.2 Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF

Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica è composto da 13 Amministratori ed è stato nominato dall'Assemblea del 15 aprile 2015 per tre esercizi, con scadenza all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017.

All'Assemblea degli azionisti del 15 aprile 2015 sono state presentate due liste, una da parte di Coop Adriatica e Unicoop Tirreno (**"Lista n. 1"**) ed una da parte di Quantum Strategic Partners Ltd. (**"Lista n. 2"**). I proponenti le liste hanno messo a disposizione, nei termini previsti, la documentazione relativa ai candidati in modo da consentire la preventiva conoscenza delle loro caratteristiche personali e professionali, nonché le dichiarazioni relative al possesso da parte di taluni di essi dei requisiti di indipendenza unitamente alle accettazioni irrevocabili dell'incarico.

Si segnala che la Lista n.1, ha ottenuto n. 438.696.515 voti favorevoli, pari a circa il 76,83% dei presenti; la Lista n. 2 ha ottenuto n. 131.187.051 voti favorevoli, pari a circa il 22,98% dei presenti.

Ad esito di quanto deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2015, il Consiglio di Amministrazione risultava composto dai seguenti membri: Gilberto Coffari (Presidente), Claudio Albertini (Amministratore Delegato), Aristide Canosani, Elio Gasperoni, Fernando Pellegrini (Vice Presidente), Leonardo Caporioni, Elisabetta Gualandri, Milva Carletti, Rossella Saoncella, Andrea Parenti e Livia Salvini tratti dalla Lista n. 1, presentata da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno; John William Vojticek e Matthew D. Lentz tratti dalla Lista n. 2 presentata da Quantum Strategic Partners Ltd.

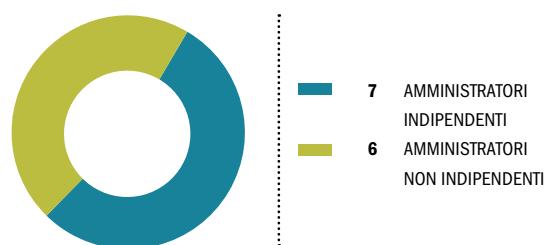
In particolare, la Lista n. 1 è stata presentata da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno in base alle disposizioni del patto di sindacato stipulato tra gli stessi in data 9 marzo 2015 e venuto a scadenza il 31 dicembre 2015 (cfr. paragrafo 3.2, lett. g), della Relazione). In particolare, il patto parasociale prevedeva che il numero di consiglieri di amministrazione di IGD fosse pari a 13, nel rispetto altresì delle previsioni in materia di equilibrio fra i generi, nonché che le parti proponevano e votassero una lista di 13 nominativi, composta da 7 consiglieri di amministrazione designati da Coop Adriatica (di cui 3 indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina, dei quali almeno uno in possesso dei requisiti di cui all'art. 148, comma 3, del TUF), 5 consiglieri di amministrazione designati da Unicoop Tirreno (di cui 2 indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina, dei quali almeno uno in possesso dei requisiti di cui all'art. 148, comma 3, del TUF) e 1 consigliere designato congiuntamente da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno (indipendente ai sensi del Codice di Autodisciplina).

In data 3 marzo 2016, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto alla sostituzione del consigliere indipendente dimissionario dott. John William Vojticek ai sensi dell'art. 2386 c.c., nominando quale consigliere non esecutivo indipendente il dott. Luca Dondi Dall'Orologio. L'Assemblea ordinaria degli Azionisti del 14 aprile 2016 ha confermato la nomina del dott. Luca Dondi Dall'Orologio, il quale rimarrà in carica fino alla scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, e cioè fino alla data dell'Assemblea da convocarsi per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio al 31 dicembre 2017.

In data 4 agosto 2017, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto alla sostituzione del consigliere indipendente dimissionario dott. Matthew David Lentz ai sensi dell'art. 2386 c.c., nominando quale consigliere non esecutivo indipendente il dott. Matteo Cidonio, il quale rimarrà in carica fino alla scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, e cioè fino alla data dell'Assemblea da convocarsi per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio al 31 dicembre 2017.

Nella Tabella 2 “Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati al 31 dicembre 2017” allegata alla Relazione, sono riportati i componenti del Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2017, con l'indicazione della rispettiva funzione esecutiva o non esecutiva e del possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dal Codice di Autodisciplina, nonché la composizione dei Comitati istituiti alla data di approvazione della presente Relazione.

INDIPENDENZA DEGLI AMMINISTRATORI



Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica.

ELIO GASPERONI**Presidente del Consiglio di Amministrazione**

Nato nel 1953, si è laureato presso la facoltà di Lettere e Filosofia di Firenze, presso la cattedra di Storia delle Dottrine Politiche nel 1978. Ha ricoperto diversi incarichi e ruoli anche nell'ambito della Pubblica Amministrazione e di istituzioni locali. È membro, inter alia, del Consiglio di Amministrazione di società del gruppo Coop Alleanza 3.0. Ricopre, inoltre, il ruolo di Vice Presidente di Coop Alleanza 3.0 soc.coop. e di Unipol Banca S.p.A. In IGD il suo contributo permette di rafforzare la capacità di dialogo con le autorità locali. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

CLAUDIO ALBERTINI**Amministratore Delegato dal maggio 2009****(Amministratore dal 2006)**

Nato nel 1958, è diplomato in ragioneria presso l'Istituto tecnico "L.Tanari" di Bologna nel 1977. È iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili di Bologna e nel Registro dei Revisori Contabili. È alla guida di IGD dal maggio 2009, dopo essere stato Consigliere della Società nei tre anni precedenti. Ha maturato una carriera ultraventennale all'interno del Gruppo Unipol, dove è arrivato a ricoprire il ruolo di Direttore Generale di Unipol Merchant. È iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bologna e nel Registro dei Revisori Contabili. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

FERNANDO PELLEGRINI**Vice Presidente**

Nato nel 1964, si è laureato in Economia e Commercio presso l'Università di Pisa nel 1992. Ha ricoperto vari ruoli all'interno del gruppo Unicoop Tirreno, dove è cresciuto professionalmente dal 1995 nell'ambito amministrazione, finanza e controllo; in particolare è stato Dirigente Responsabile settore finanza, Direttore Centrale Finanza, Patrimonio e Bilancio fino alla fine del 2015. Da settembre 2017 è Direttore Finanziario di Coop Liguria. Attualmente ricopre la carica di Consigliere e membro del Comitato Esecutivo di Simgest S.p.A., come indicato nella tabella 4.

GILBERTO COFFARI**Amministratore**

Nato nel 1946, si è diplomato in Ragioneria presso l'Istituto Tecnico "Ginanni" nel 1967. È stato Presidente del Consiglio di Amministrazione di IGD sin dal momento della costituzione, nel 2000 fino ad aprile 2017. Dal 1998 al 2006 ha ricoperto il ruolo di Vice Presidente di Coop Adriatica e dal 2006 al 2011 quello di Presidente. Nel tempo ha ricoperto ruoli di Consigliere e Presidente nei CdA di numerose realtà del mondo cooperativo, nel cui ambito vanta un'esperienza di oltre 40 anni fra le quali: Legacoop Ravenna, Coop Italia, Unipol-UGF, Unipol Banca e Banca Sai. Attualmente è Consigliere di Federazione delle Cooperative di Ravenna, come indicato nella tabella 4.

ARISTIDE CANOSANI**Amministratore**

Nato nel 1935, si è diplomato presso l'istituto tecnico per Geometri "G.Ginanni" nel 1954. È revisore Legale. È stato Presidente di CreditRas Assicurazioni fino a maggio 2014 e di CreditRas Vita fino a maggio 2013, nonché per otto anni di UniCredit Banca e, precedentemente, di Rolo Banca 1473, di Carimonte Banca e della Banca del Monte di Bologna e Ravenna. Apporta al CdA di IGD un fondamentale contributo grazie alla profonda esperienza e competenza in ambito finanziario. Attualmente non ricopre altre cariche come indicato nella tabella 4.

LEONARDO CAPORIONI**Amministratore**

Nato nel 1964, si è laureato in economia e commercio presso l'Università degli studi di Pisa nel 1989. Nel 1991 ha conseguito un master in management delle imprese commerciali presso l'IFOR di Milano. È iscritto all'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili. Attualmente è direttore Amministrazione e Bilancio di Unicoop Tirreno, gruppo nel quale lavora con crescenti responsabilità dal 1991. Ha maturato varie esperienze come consigliere e sindaco, in numerose società del mondo cooperativo toscano e nazionale. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

ELISABETTA GUALANDRI**Amministratore Indipendente**

Nata nel 1955, si è laureata in Economia e Commercio presso l'Università di Modena e ha conseguito il Master in *Financial Economics*, University College of North Wales (UK). Professore ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari presso l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, afferisce ai centri CEFIN e Softech-ICT. È stato Sindaco della Banca d'Italia dal 2007 al 2012, è attualmente membro del Consiglio di Amministrazione di BPER Banca S.p.A. dal 2012. Dal 2016 è membro del CdA di Abi Servizi S.p.A.. Dal 2013 è *advisor* della Commissione Europea per il programma Horizon 2020, Access to Finance Group. È inoltre membro del CTS dell'Incubatore Knowbel, Modena. Temi di ricerca per i quali è autrice di numerose pubblicazioni, con partecipazioni a convegni nazionali ed internazionali: regolamentazione bancaria, crisi finanziaria, finanziamento di PMI innovative e start-up. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

MILVA CARLETTI**Amministratore Indipendente**

Nata nel 1963, si è laureata in indirizzo economico presso la facoltà di Scienze Politiche di Bologna nel 1988. Dal 2013 fino a dicembre 2016 è stata *Independent Director* di UnipolSai S.p.A.. Fino a dicembre 2016 ha svolto la propria attività per Manutencoop Facility Management S.p.A. (principale operatore italiano dell'*Integrated Facility Management*) dove ha ricoperto, fra gli altri, il ruolo di Chief Financial Officer

dal 2014 al 2016 e, nel corso del 2016, anche quello di Consigliere Delegato area *Finance*. In passato è stata Direttrice della *Business Unit Service* (erogazione di servizi di *facility*) di Centostazioni S.p.A., società che gestisce oltre 100 complessi immobiliari di stazione sul territorio italiano. Nelle precedenti posizioni lavorative ha maturato, in particolare, esperienze in attività di M&A, *turnaround* e *start up* aziendali, sistemi di controllo e pianificazione. Ha ricoperto in passato incarichi di *Independent Director* in Consigli di Amministrazione del Gruppo UGF-Unipol Gruppo Finanziario (Praefin Finanziaria S.p.A. e FondiariaSai S.p.A.), nonché di *Executive Director* in Società del Gruppo Manutencoop. Attualmente non ricopre altre cariche come indicato nella tabella 4.

ROSSELLA SAONCELLA **Amministratore Indipendente**

Nata nel 1954, si è laureata in Fisica presso l'Università di Bologna nel 1977, ha conseguito il Master in Direzione Aziendale IFOA nel 1978. Fino al 2011 è stata Direttrice Generale del Gruppo Granarolo e, prima del 1993, dirigente del Gruppo CONAD. Negli ultimi anni ha ricoperto delicati incarichi in amministrazioni comunali dell'Emilia Romagna e la carica di Consigliere di Amministrazione di HERA S.p.A.. Attualmente non ricopre altre cariche come indicato nella tabella 4.

ANDREA PARENTI **Amministratore Indipendente**

Nato nel 1957, si è laureato in Economia e Commercio presso l'Università di Firenze nel 1982, attualmente dottore commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Prato, revisore legale iscritto al Registro dei Revisori legali, nonché Consulente Tecnico presso il Tribunale di Prato. Ha costituito nel 2006 lo Studio Tributario Societario di cui è socio fondatore, cessando la collaborazione con la società internazionale di revisione Ernst & Young di cui era stato prima dirigente, poi socio dello Studio Legale Tributario alla stessa affiliato, per il 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, con approfondimento delle tematiche relative al reddito d'impresa ed alle operazioni straordinarie. Ha assunto l'incarico di perito nell'ambito del conferimento di ramo d'azienda immobiliare del Gruppo bancario Monte dei Paschi di Siena e per altre rilevanti società. Ha ricoperto il ruolo di Consigliere di amministrazione in società per la produzione di sistemi di difesa, televisive, di distribuzione di prodotti audiovisivi ed immobiliari, con funzioni di delega in materia amministrativa e finanziaria. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

LIVIA SALVINI **Amministratore Indipendente**

Nata nel 1957, si è laureata in Giurisprudenza presso l'Università La Sapienza di Roma nel 1982. È Professore ordinario di Diritto Tributario presso l'Università LUISS Guido Carli di Roma, nonché Avvocato Cassazionista e dottore di ricerca in Diritto Tributario. Vanta una carriera accademica ventennale e la partecipazione a numerose Commissioni di studio ministeriali e governative. È autrice di due monografie, in materia di procedimento di accertamento e di imposta sul valore aggiunto, e di numerosi studi in materia tributaria. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

Nato nel 1970, si è laureato in Economia presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore nel 1995. Possiede un'esperienza ultraventicinquennale nel settore finanziario e degli investimenti immobiliari. Prima di entrare in GWM Capital Advisors LLP è stato direttore generale in BNP Paribas, dipartimento Corporate e Pubblica Amministrazione, a capo della divisione Real Estate Europa e prima ancora ha ricoperto un ruolo similare all'interno della divisione mondiale Real Estate di Lehman Brothers. Ha seguito operazioni di real estate in Europa per oltre 20 miliardi di Euro, ivi inclusi investimenti nei settori uffici, sanità, retail e residenziale, finanza pubblica e privata, raccolta di capitale. Ha seguito operazioni di real estate in Italia per oltre 15 miliardi di Euro, con varie controparti tra cui investitori istituzionali, società private, enti pubblici e investitori professionali. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

MATTEO CIDONIO **Amministratore Indipendente**

Nato nel 1972, si è laureato in Scienze Politiche, indirizzo politico-economico, presso l'Università degli Studi di Bologna nel 1997. È un economista con esperienza nella valutazione di progetti di investimento, con particolare riferimento al settore immobiliare e delle infrastrutture. Esperto nella realizzazione di analisi socio-economiche e territoriali, di valutazione della domanda e di applicazione di metodologie di analisi nei settori dell'economia applicata. Attualmente ricopre il ruolo di *Managing Director* di Nomisma S.p.A., dove ha in precedenza ricoperto il ruolo di Responsabile dell'Area "Sistemi Immobiliari e Strategie Urbane" e di Responsabile dell'Unità organizzativa "Servizi di Analisi e Valutazioni Immobiliari", coordinando le attività finalizzate alla valutazione, al monitoraggio ed alla misurazione di rischiosità degli investimenti immobiliari. È inoltre membro del CdA di Nomisma Energia S.r.l. e del Nucleo di Valutazione dell'Università Jean Monnet. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

LUCA DONDI DALL'OROLOGIO **Amministratore Indipendente**

Nato nel 1972, si è laureato in Scienze Politiche, indirizzo politico-economico, presso l'Università degli Studi di Bologna nel 1997. È un economista con esperienza nella valutazione di progetti di investimento, con particolare riferimento al settore immobiliare e delle infrastrutture. Esperto nella realizzazione di analisi socio-economiche e territoriali, di valutazione della domanda e di applicazione di metodologie di analisi nei settori dell'economia applicata. Attualmente ricopre il ruolo di *Managing Director* di Nomisma S.p.A., dove ha in precedenza ricoperto il ruolo di Responsabile dell'Area "Sistemi Immobiliari e Strategie Urbane" e di Responsabile dell'Unità organizzativa "Servizi di Analisi e Valutazioni Immobiliari", coordinando le attività finalizzate alla valutazione, al monitoraggio ed alla misurazione di rischiosità degli investimenti immobiliari. È inoltre membro del CdA di Nomisma Energia S.r.l. e del Nucleo di Valutazione dell'Università Jean Monnet. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

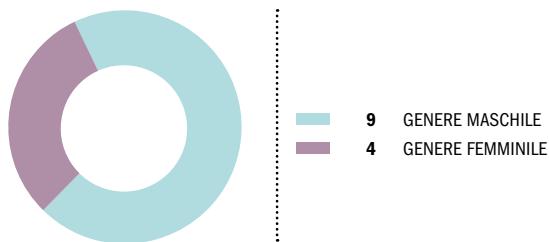
In compliance con il Codice di Autodisciplina, gli amministratori accettano la carica quando ritengono di poter dedicare il tempo necessario allo svolgimento diligente dei compiti richiesti dalla natura dell'incarico, anche tenendo conto della partecipazione ai comitati costituiti all'interno del Consiglio, nonché dell'impegno connesso alle proprie attività lavorative e professionali, al numero, e dell'onere di eventuali altri incarichi di amministratore o sindaco che gli stessi ricoprono in altre società in virtù del regolamento "Limiti al Cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori" di

seguito specificato, avendo cura di verificare che tale condizione permanga durante lo svolgimento del loro mandato. Inoltre gli amministratori, consapevoli delle responsabilità inerenti la carica ricoperta, sono tenuti costantemente informati sulle principali novità legislative e regolamentari concernenti la Società e l'esercizio delle proprie funzioni. Gli amministratori adeguano il proprio comportamento ai contenuti del Codice Etico, alla Procedura di *internal dealing* e a tutte le disposizioni con le quali la Società regolamenta l'agire degli amministratori; al pari dei membri del Collegio Sindacale, gli Amministratori mantengono la massima riservatezza sui documenti e sulle informazioni di cui hanno conoscenza per ragione del proprio ufficio.

→ Politiche di diversità

Il Consiglio di Amministrazione risulta composto da membri dotati di differenti caratteristiche professionali e personali, quali professori universitari, liberi professionisti, imprenditori, nonché dirigenti di azienda. La maggioranza degli amministratori eletti risulta in possesso del requisito di indipendenza ai sensi delle disposizioni del Codice di Autodisciplina e del TUF. La composizione del Consiglio di Amministrazione risulta inoltre in linea con la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. A tal proposito merita ricordare che, sin dall'assemblea del 19 aprile 2012, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, in occasione della presentazione delle liste per il rinnovo dell'organo di amministrazione e dell'organo di controllo della Società, avevano indicato un numero di candidati rappresentanti il genere meno rappresentato, adeguandosi volontariamente ed anticipatamente al contenuto della normativa introdotta dalla Legge 120/2011.

QUOTE DI GENERE NEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



Tenuto conto che il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale scadranno in occasione dell'Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, la valutazione circa l'eventuale adozione di una politica sulla composizione degli stessi sarà sottoosta all'esame dai nuovi organi sociali.

→ Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

Al fine di regolamentare la materia del numero massimo di incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dagli amministratori, la Società fa riferimento al Regolamento denominato “Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli ammini-

stratori”, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2010, e aggiornato il 26 febbraio 2015 al fine di allineare lo stesso a quanto disposto dal criterio applicativo 1.C.3 del Codice di Autodisciplina, su proposta del Comitato per le Nomine e la Remunerazione. Il Regolamento è messo a disposizione del pubblico sul sito *internet* della Società, all'indirizzo: <http://www.gruppoigd.it/Governance/Consiglio-di-amministrazione>.

Nel citato Regolamento la nozione di “cumulo” non fa riferimento alla semplice somma degli incarichi ma attribuisce un “peso” a ciascuna tipologia di incarico in relazione alla natura e alle dimensioni della società nonché alla carica ricoperta dall'amministratore di IGD in altre società, in considerazione del fatto che gli incarichi stessi possano assorbire il tempo e l'impegno di quest'ultimo in modo differenziato. In considerazione di ciò, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha ritenuto che i criteri relativi al peso attribuito a ciascun incarico e il valore massimo consentito siano diversi in ragione del fatto che siano riferiti alla carica di Presidente, amministratore esecutivo ovvero ad amministratore non esecutivo/indipendente, membro del collegio sindacale nonché in ragione dell'eventuale appartenenza a uno o più Comitati – diversi dal Comitato di Presidenza – costituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione. Inoltre, ai fini del suddetto Regolamento, il peso dell'incarico ricoperto varia in relazione alla natura e alle dimensioni delle società che possono ricondursi a due macro categorie, Gruppo A e Gruppo B. Si rientrano appartenenti al Gruppo A le società quotate, bancarie o assicurative, finanziarie e di rilevanti dimensioni, in considerazione del ricorrere di predeterminati requisiti oggettivi individuati dal Regolamento. Appartengono al Gruppo B in via residuale, tutte le società che non rientrano nel Gruppo A. Alla stregua di tali considerazioni, il Consiglio ha individuato nel Regolamento il peso complessivo degli incarichi rivestiti in altre società e che può considerarsi compatibile con un efficace svolgimento del ruolo di amministratore in IGD.

Alla data del 22 febbraio 2018, la composizione del Consiglio di Amministrazione risultava in linea con i criteri contenuti nel Regolamento “Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori”¹.

Gli incarichi di amministrazione e controllo rivestiti dagli Amministratori di IGD in altre società sono riportati nella tabella 4, allegata alla presente Relazione.

→ Induction Programme

Nel corso del 2017 non sono state organizzate apposite sessioni di *induction* per i membri degli organi sociali, non rilevandosi la necessità di approfondire specifici argomenti. Ad ogni modo, in occasione delle riunioni consiliari, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sono stati destinatari di approfonditi aggiornamenti da parte dei rappresentanti del *management* della Società in merito alle dinamiche aziendali e del mercato immobiliare.

¹ Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 1.C.3.

3.4.3 Ruolo e funzionamento del Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)

La Società è guidata da un Consiglio di Amministrazione che si riunisce con cadenza regolare e che si organizza e opera in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni.

Il Consiglio di Amministrazione ha la responsabilità primaria di determinare e perseguire gli obiettivi strategici della Società e dell'intero gruppo.

Al fine di assicurare l'effettiva collegialità dello svolgimento dei suoi compiti, il Consiglio di Amministrazione viene riunito alle date fissate nel calendario finanziario reso previamente noto al mercato in aderenza alle prescrizioni delle Istruzioni di Borsa e inoltre con maggiore frequenza ogni volta che venga richiesto dalla necessità ed opportunità di provvedere su specifici argomenti; in ogni caso, esso si organizza ed opera in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni. La Società ha diffuso un calendario finanziario che prefigura 4 riunioni per il 2018 ed in particolare:

- **22 febbraio 2018:** Consiglio di Amministrazione per l'esame ed approvazione del progetto di bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2017;
- **9 maggio 2018:** Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2018;
- **3 agosto 2018:** Consiglio di Amministrazione per l'esame della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2018;
- **7 novembre 2018:** Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2018.

La Società qualora lo riterrà necessario ed opportuno provvederà, ai sensi delle disposizioni statutarie, a convocare ulteriori riunioni dell'organo amministrativo nel corso dell'esercizio 2018.

Ai sensi dell'art. 17.3 dello Statuto, il Presidente convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, ne dirige, coordina e modera la discussione e le relative attività e proclama i risultati delle rispettive deliberazioni. Egli ha il compito di promuovere il costante perseguimento da parte del Consiglio di Amministrazione, quale responsabile primario, degli obiettivi strategici della Società e dell'intero gruppo.

A norma dell'art. 18 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è convocato, fermo restando i poteri di convocazione spettanti per legge al Collegio Sindacale o ad almeno uno dei componenti del Collegio Sindacale, dal Presidente, ovvero da chi ne fa le veci, ogni qualvolta lo ritenga opportuno ovvero su richiesta della maggioranza dei Consiglieri. Di regola la convocazione è fatta a mezzo telegramma, telex o altro mezzo purché sia garantita la prova dell'avvenuto ricevimento al domicilio dei componenti del Consiglio almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a due giorni. Di prassi la convocazione è effettuata a mezzo e-mail.

Il potere di convocazione del Consiglio di Amministrazione esercitato, oltre che dal Collegio Sindacale, anche da ciascun membro del Collegio, risulta in compliance con il disposto dell'art. 151, secondo comma, TUF.

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce nel luogo indicato nella comunicazione di convocazione, anche diverso dalla sede sociale, purché in Italia.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione si adopera affinché la documentazione relativa agli ordini del giorno sia portata a conoscenza degli amministratori e dei sindaci con congruo anticipo rispetto alla data della riunione consiliare². La documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno delle riunioni consiliari viene regolarmente messa a disposizione di ciascun Consigliere mediante pubblicazione sul sito *internet* della Società, a cui gli stessi possono accedere in via esclusiva tramite inserimento di una *password* personalizzata. La pubblicazione della documentazione è preceduta da un avviso inviato tramite e-mail da una funzione appositamente individuata all'interno della Società. Nel corso del 2017 il termine di preavviso, ritenuto congruo, è stato pari, in media, a 2 (due) giorni.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, durante il corso delle riunioni, ha comunque assicurato un'ampia trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno consentendo un costruttivo dibattito di approfondimento, anche avvalendosi della partecipazione assidua dei dirigenti della Società e delle società del gruppo.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono presiedute dal Presidente, ed in caso di suo impedimento, assenza o mancanza, dal vice Presidente, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dall'amministratore più anziano di età.

Nell'ambito di ciascuna riunione il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente, nomina un segretario, anche al di fuori dei suoi membri, chiamato a controfirmare il verbale della seduta.

Lo Statuto richiede la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale alle sedute del Consiglio di Amministrazione, in modo da assicurare l'informativa al Collegio Sindacale sull'attività svolta dalla Società e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società stessa o dalle società controllate, ed in particolare sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, che abbiano costituito oggetto di deliberazione, discussione o comunque comunicazione nel corso delle sedute medesime. Qualora nessuno dei membri del Collegio Sindacale sia presente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, o laddove non possa essere garantita un'informativa a carattere almeno trimestrale, lo Statuto prevede che il Presidente e/o l'Amministratore Delegato debbano riferire per iscritto sulle attività di rispettiva competenza al Presidente del Collegio Sindacale, entro il termine massimo di tre mesi. Di tale comunicazione dovrà farsi menzione nel verbale della prima adunanza utile del Collegio Sindacale.

² Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 1.C.5.

Di prassi assistono alle riunioni del Consiglio di Amministrazione i dirigenti dell'Emittente al fine di fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno. Spetta al Presidente del Consiglio di Amministrazione, anche su richiesta di uno o più amministratori, richiedere all'Amministratore Delegato l'intervento alle riunioni consiliari dei dirigenti della Società e delle società del gruppo, al fine di fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 8 riunioni, nelle date dell'19 gennaio, 28 febbraio, 19 aprile, 9 maggio, 7 giugno, 4 agosto, 9 novembre e 15 dicembre, che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale. Si precisa, al riguardo, che il numero di assenze, peraltro sempre giustificate, è stato contenuto. La durata media di ogni riunione è stata di circa due ore. A specifiche riunioni del Consiglio di Amministrazione hanno partecipato, oltre ai dirigenti della Società, soggetti esterni invitati al fine di fornire, in relazione agli argomenti trattati, un contributo specialistico.

In conformità dei criteri stabiliti dall'articolo 1.C.1 del Codice di Autodisciplina, nell'ambito delle attività svolte, il Consiglio di Amministrazione:

- a) 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;
- b) definisce la natura ed il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società³ includendo nelle proprie valutazioni tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività della Società;
- c) 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;
- d) anche al fine di favorire la massima partecipazione dei Consiglieri e l'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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) delibera in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate, quando tali operazioni abbiano un signifi-
cativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società; 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;
- h) 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;
- i) tenuto conto degli esiti della valutazione di cui alla precedente lettera h), esprime agli azionisti, prima della nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, orientamenti sulle figure manageriali e professionali la cui presenza all'interno dell'organo consiliare sia ritenuta opportuna;
- l) 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 di cui alla precedente lettera h) (iv) sulla tempestività e completezza dell'informatica 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;
- m) 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 esecutivi⁴; 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

3 Criterio 1.C.1 lett b) Codice di Autodisciplina (versione luglio 2015).

4 Principio 3.P.2 Codice Autodisciplina

RELATORE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

3.4 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- 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 valutazione⁵;
- n) 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;
 - o) 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 Consiglio⁶. A tal fine, mediante apposita procedura, individua criteri generali differenziati⁷, 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;
 - p) 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;
 - q) 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;
 - r) 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;
 - s) nomina, previo parere del Collegio Sindacale, un Dirigente Preposto alle Redazione dei Documenti Contabili ai sensi delle disposizioni introdotte dalla Legge 262/2005;
 - t) 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 indipendenti⁸;
 - u) 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;

- v) 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 privilegiate⁹;
- z) valuta se adottare un piano per la successione degli amministratori esecutivi, previa istruttoria del Comitato Nomine e Remunerazione¹⁰.

Inoltre, nell'ambito del sistema di controllo interno e gestione dei rischi della Società, il Consiglio di Amministrazione, previo parere del Comitato Controllo e Rischi:

- definisce le 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;
- valuta, con cadenza almeno annuale, l'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;
- approva, con cadenza almeno annuale, il piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, sentiti il Collegio Sindacale e l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
- descrive nella relazione sul governo societario le principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e le modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, esprimendo la propria valutazione sull'adeguatezza dello stesso;
- valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;
- nomina e revoca, su proposta dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché sentito il Collegio Sindacale, il responsabile della Funzione di *Internal Audit*.

Per quanto sopra indicato in ordine alle funzioni attribuite al Consiglio di Amministrazione, le stesse sono state rese *in compliance* alle applicabili raccomandazioni del Codice di Autodisciplina, in continuità con quanto fatto ad oggi.

⁵ Criterio 3.C.4. Codice Autodisciplina.

⁶ Criterio 1.C.3. Codice Autodisciplina.

⁷ La Società a tal fine si è dotata di un Regolamento che ha per oggetto "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori" approvato dal Consiglio di amministrazione in data 13 dicembre 2010 e successivamente modificato in data 26 febbraio 2015.

⁸ Principio 2.C.3. Codice Autodisciplina.

⁹ Commento art. 1 Codice Autodisciplina.

¹⁰ Principio 5.C.2. Codice Autodisciplina.

In aderenza alle disposizioni del Codice di Autodisciplina, il Consiglio di Amministrazione, in occasione della riunione consiliare appositamente indetta il giorno 22 febbraio 2018, tenuto conto delle Relazioni fornite dall'Amministratore Incaricato del Sistema Controllo Interno e Gestione Rischi, dal Comitato Controllo e Rischi (già Comitato per il Controllo Interno), dall'Organismo di Vigilanza e dall'*Internal Audit*, nonché della Relazione del Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari, ha ritenuto di valutare adeguato l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile dell'Emittente e delle sue controllate, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e alla gestione dei conflitti di interesse¹¹. A tal proposito si evidenzia che sono individuate quali controllate con rilevanza strategica tutte le società controllate del gruppo (cfr. 2.1 della Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2017), posto che in esse sono allocate le gestioni dei settori di *business* del Gruppo.

Inoltre, il Consiglio ha altresì valutato il generale andamento della gestione, sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore Delegato il quale riferisce, a norma delle disposizioni statutarie, al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale con periodicità almeno trimestrale sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle sue controllate.

Nel corso del 2017, il Consiglio di Amministrazione, in occasione di riunioni appositamente convocate: (i) ha esaminato e approvato preventivamente le operazioni della Società e delle sue controllate, quando tali operazioni hanno assunto un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per l'Emittente stesso. Si considerano operazioni di significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario, quelle rientranti nel novero delle operazioni riservate alla competenza del Consiglio ai sensi dello Statuto. Il tutto con particolare attenzione alle situazioni in cui uno o più amministratori erano portatori di un interesse per conto proprio o di terzi; (ii) ha effettuato la valutazione con esito positivo sulla dimensione, sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi Comitati interni.

In ottemperanza al Codice di Autodisciplina e tenendo conto delle recenti raccomandazioni del Comitato per la Corporate Governance, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha effettuato anche per il 2017 la propria valutazione sulla dimensione, sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi Comitati (cosiddetta "Board review"), che viene svolta dalla Società sin dal 2007.

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, IGD ha affidato alla società di consulenza Egon Zehnder l'incarico al fine di assistirla in tale processo.

Si precisa che la società di Consulenza Egon Zehnder non svolge alcun ulteriore incarico per IGD né per le sue controllate.

L'autovalutazione si è svolta nei mesi di gennaio e febbraio 2018, riferita all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 ed è stata effettuata in linea con la più evoluta metodologia a livello internazionale, con l'assistenza della società di consulenza Egon Zehnder.

L'autovalutazione si è svolta con le modalità adeguate ad un Consiglio nel suo terzo anno di mandato. Nell'autovalutazione di fine mandato si aggiunge un'enfasi particolare sui requisiti che potrà avere il nuovo Consiglio di Amministrazione. Ci si riferisce, in particolare, all'analisi delle competenze/esperienze rappresentate nel Consiglio esistente, così come alla definizione di eventuali caratteristiche differenti da integrare nel nuovo Consiglio.

Il processo di valutazione si è sviluppato tramite:

- discussione individuale con ciascun Consigliere, sulla traccia di un questionario specificamente predisposto;
- analisi delle indicazioni e dei commenti emersi, e predisposizione di un Rapporto di Sintesi al Consiglio;
- discussione in Consiglio dei principali risultati e del successivo piano di azione.

I risultati della Board Review sono stati presentati e discussi nel Consiglio di Amministrazione del 22 febbraio 2018.

La discussione individuale con ciascun consigliere, sulla traccia di un questionario scritto, si è focalizzata su questi principali temi:

1. Profilo quali-quantitativo del Consiglio di Amministrazione - possibili indicazioni in vista del rinnovo
2. Organizzazione e funzionamento dei Comitati
3. Conoscenza della struttura e delle persone chiave
4. Coinvolgimento del Consiglio nelle strategie e nel governo del rischio
5. Rapporti interni al Consiglio e con il management
6. Sintesi e benchmarking

Per ciascuna area, abbiamo discusso i punti di forza, le eventuali aree di miglioramento e il progresso registrato rispetto alle aree di miglioramento che erano state individuate nella presentazione dello scorso anno.

Nell'insieme, i Consiglieri, nella loro totalità o in larga maggioranza, considerano punti di forza del Consiglio:

- il profilo quali-quantitativo del Consiglio. In particolare, i Consiglieri (nella loro totalità o in larga maggioranza) considerano punti di forza del Consiglio:
 - una dimensione adeguata, con una minoranza significativa che auspica una ulteriore riduzione fino a un paio di componenti (11 Consiglieri totali);
 - l'attuale rapporto tra consiglieri esecutivi e non esecutivi e quello tra consiglieri indipendenti e non indipendenti;
 - una composizione adeguata, con una valida combinazione di competenze, diverse tra loro e ben strutturate, tra le quali una maggioranza suggerisce di valutare se rafforzare ulteriormente l'orientamento strategico e di mercato e l'esperienza di settore;
 - la diversità nella composizione, adeguatamente rappresentata in Consiglio, e che si suggerisce di continuare a valorizzare, in aggiunta al genere, sia nell'esperienza / seniority dei Consiglieri, sia nella permanenza in carica, sia nella formazione e cultura, sia nelle competenze e background professionali;

11 Codice di Autodisciplina: Criterio applicativo 1.C.4

- la natura degli incarichi ricoperti dagli amministratori, che consente agli stessi di dedicare tempo e risorse adeguate all'adempimento del ruolo, così come i capi in punto di limite al cumulo delle cariche per i Consiglieri.
- organizzazione e funzionamento del Consiglio:
 - le riunioni del Consiglio apprezzate per numerosità, presenza e partecipazione dei Consiglieri;
 - le discussioni dirette, aperte, approfondite e tali da favorire vivacità di confronto e dialettica;
 - il clima positivo e costruttivo, la dialettica fra Indipendenti e Non Indipendenti, il contributo degli Indipendenti;
 - la scelta dei temi all'ordine del giorno, il flusso informativo e le presentazioni in consiglio, la gestione delle informazioni price sensitive;
 - la gestione delle operazioni con parti correlate;
 - il contributo del Collegio Sindacale;
 - il supporto della Segreteria Societaria;
 - la semplificazione all'interno della compagine sociale.
- organizzazione e funzionamento dei Comitati:
 - l'attuale articolazione prevista nel Consiglio da mantenere in futuro;
 - la composizione dei Comitati;
- conoscenza della struttura e delle persone chiave:
 - la conoscenza della struttura organizzativa e dei manager in posizione chiave;
 - l'adeguatezza del processo di valutazione della performance dell'Amministratore Delegato e dell'alta dirigenza.

- strategie e governo del rischio:
 - piena ed esaustiva informazione sulle aree di maggiore importanza strategica per IGD;
 - definizione della strategia chiara e pienamente condivisa;
 - ampia opportunità di discutere la determinazione della strategia da parte del Consiglio;
 - assetto organizzativo adeguato della governance del rischio;
- rapporti interni al Consiglio e con il Management:
 - ruolo attivo ed efficace del Presidente nell'assicurare il corretto flusso di informazioni e favorire lo scambio tra i Consiglieri, dimostrando le necessarie leadership e autorevolezza;
 - rapporti fra Presidente e Amministratore Delegato costruttivi e ben bilanciati;
 - partecipazione attiva e continua dei dirigenti ai lavori del Consiglio.

Infine, una maggioranza di consiglieri evidenzia una area di possibile ulteriore lavoro e miglioramento:

- approfondire il tema del piano di successione dell'Amministratore Delegato e delle posizioni esecutive chiave, con la prospettiva di adottare un processo di successione e i piani di sviluppo, in modo strutturato nell'orizzonte del prossimo mandato.

Da ultimo, si precisa che, alla data della presente Relazione, l'Assemblea della Società non ha autorizzato deroghe in via generale e preventiva al divieto di concorrenza previsto all'art. 2390 del Cod.civ.¹².

3.4.4 Organi delegati

→ Amministratore Delegato

Lo Statuto¹³ 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.

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato tra i propri membri, nel corso della riunione del 17 aprile 2015, a seguito dell'Assemblea che ha eletto gli attuali componenti dell'organo amministrativo, l'Amministratore Delegato individuandolo nella persona del Sig. Claudio Albertini, attribuendo al medesimo i seguenti poteri:

- 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 pluriennali, 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;

¹² Codice di Autodisciplina: Criterio applicativo 1.C.4.

¹³ Art. 23 dello Statuto

- 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 SIQ S.p.A. 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.

L'Amministratore Delegato della Società è qualificabile come il principale responsabile della gestione dell'impresa (*chief executive officer*) 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 (cd. *interlocking directorate*).

→ **Presidente e Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione**

Lo Statuto¹⁴ prevede che il Consiglio di Amministrazione nomini, tra i suoi componenti, il Presidente, qualora non sia stato nominato dall'Assemblea. Il Consiglio può nominare un Vice-Presidente. In caso di suo impedimento, assenza o mancanza il Presidente è sostituito in tutte le sue attribuzioni dal Vice-Presidente, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dall'Amministratore Delegato.

La rappresentanza legale¹⁵ della Società di fronte a qualunque autorità giudiziaria o amministrativa e di fronte ai terzi,

nonché la firma sociale, spettano al Presidente; 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 a ciascun Amministratore Delegato nominato ai sensi dello Statuto.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 19 aprile 2017 ha nominato Elio Gasperoni, già amministratore della Società, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, in sostituzione di Gilberto Coffari, dimessosi dalla carica di Presidente in data 12 aprile 2017, attribuendogli le seguenti funzioni:

- 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;
- mantenere le relazioni con le cooperative socie in merito all'aggiornamento dei rispettivi piani di investimento 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 e li sottopone periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione; (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; (vii) propone al Consiglio di Amministrazione la nomina, la revoca e la remunerazione del Responsabile della funzione di *internal audit* ed esprime proposte al Consiglio di Amministrazione al fine di assicurare che lo stesso sia dotato di risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità.

Nel corso della riunione consiliare del 17 aprile 2015, la Società, con l'intento di adottare un sistema ritenuto più coerente con la *best practice* delle società quotate, attraverso la separazione del presidio del controllo dalla gestione e in linea con quanto fatto nel corso del 2012 per il preceden-

¹⁴ Art. 17 dello Statuto

¹⁵ Art. 24.1 dello Statuto

te mandato, ha 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 17 aprile 2015 ha nominato quale Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione il dott. Fernando Pellegrini, attribuendogli l'esercizio dei poteri assegnati al Presidente in caso di assenza e/o impedimento di quest'ultimo.

→ Comitato esecutivo (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF

La Società ha ritenuto di non costituire il Comitato esecutivo.

→ Informativa al Consiglio

Conformemente a quanto previsto dall'articolo 23.2 dello Statuto e a quanto previsto dall'articolo 150 del TUF, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sono informati sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società

o dalle sue controllate. In particolare l'organo delegato riferisce con periodicità almeno trimestrale, in occasione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione. L'informativa viene resa in concomitanza con l'approvazione consiliare delle situazioni contabili periodiche (Bilancio, Relazione Finanziaria Semestrale e Resoconti intermedi di gestione). Ciascun amministratore può chiedere agli organi delegati che siano fornite informazioni in Consiglio relative alla gestione della Società. Al fine di favorire l'ordinata organizzazione del flusso informativo, la Società si è dotata di una procedura che definisce, in termini puntuali, le regole da seguire per l'adempimento degli obblighi di informativa. La finalità principale della procedura in questione è quella di implementare gli strumenti di *corporate governance* con i quali dare concreta attuazione alle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina. In particolare, la Procedura, assicurando la trasparenza della gestione della Società, consente a ciascun amministratore di condividere la gestione stessa in maniera più consapevole e informata attivando i flussi informativi tra consiglieri delegati e Consiglio di Amministrazione così come raccomandati dal Codice di Autodisciplina volti, da un lato, a sancire la "centralità" dell'organo di gestione della società nel suo *plenum* e, dall'altro lato, a rinforzare le funzioni di controllo interno. Inoltre con la Procedura richiamata, si forniscono al Collegio Sindacale informazioni funzionali allo svolgimento dell'attività di vigilanza ad esso demandato dal Testo Unico della Finanza (art. 149).

3.4.5 Altri consiglieri esecutivi¹⁶

Il Consiglio di Amministrazione ha considerato amministratore esecutivo l'Amministratore Delegato individuato nella persona del Sig. Claudio Albertini. Inoltre, nella riunione del 19 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione, in occasione della nomina del Dott. Gasperoni quale Presidente, ha confermato quest'ultimo quale Amministratore Incaricato del

Sistema di Controllo e di Gestione dei Rischi. Pertanto, il Presidente, pur non essendo destinatario di altre deleghe, con riferimento e limitatamente alle attribuzioni connesse a tale incarico, è qualificato come amministratore esecutivo in linea con quanto previsto nel Commento all'art. 7 del Codice di Autodisciplina.

3.4.6 Amministratori Indipendenti

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha valutato all'atto della nomina e successivamente con cadenza annuale la permanenza dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e di quelli previsti dal TUF in capo agli amministratori non esecutivi qualificati come indipendenti. L'esito di tale valutazione è stato reso noto al mercato. Alla luce di una valutazione sostanziale delle informazioni fornite dagli Amministratori, il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 22 febbraio 2018 ha confermato la perma-

nza del requisito di indipendenza¹⁷ in capo agli amministratori in carica e che, all'atto della nomina, sono stati qualificati indipendenti Elisabetta Gualandri, Milva Carletti, Rossella Saoncella, Luca Dondi Dall'Orologio, Andrea Parenti, Livia Salvini e Matteo Cidonio, i quali hanno attestato il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del D.Lgs. 58/98, del Regolamento Consob Mercati e del Codice di Autodisciplina.

In linea con le raccomandazioni del Codice di Autodisciplina,

¹⁶ Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 2.C.1.

¹⁷ Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 3.C.4.

in data 30 gennaio 2018 il Collegio Sindacale ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri membri¹⁸.

Tenuto conto che l'attuale Consiglio di Amministrazione si compone di 13 membri, ne consegue che la percentuale di amministratori indipendenti rispetto all'attuale composizio-

ne è pari al 53,8% (7 su 13), e la percentuale rispetto al totale degli amministratori non esecutivi è pari al 63,6% (7 su 11).

Gli amministratori indipendenti si sono riuniti in data 31 gennaio 2018 per discutere di temi ritenuti di maggior interesse rispetto al funzionamento del Consiglio di Amministrazione e alla gestione sociale.

3.4.7 **Lead Independent Director**

A seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione in data 15 aprile 2015 non sussistendo alcuna delle circostanze che, ai sensi del Codice di Autodisciplina, richiedono la nomina di un *Lead Independent Director*, la Società non ha proceduto alla nomina del *Lead Independent Director*.

18 Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 3.C.5.

3.5

IL TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

→ **Regolamento per la Gestione, il Trattamento e la Comunicazione al pubblico delle Informazioni Riservate e Privilegiate e la tenuta del Registro Insider**

La Società, in linea con le raccomandazioni del Codice, con particolare riferimento alle informazioni “privilegiate” (ovvero “price sensitive”) ex art. 114, comma 1, del TUF, si era dotata già dal dicembre 2006 di un’apposita Procedura per la gestione ed il trattamento delle informazioni riservate e per la comunicazione all’esterno di documenti e di informazioni. Inoltre, la Società in aderenza alle disposizioni rivenienti dall’art. 115-bis del TUF, aveva altresì istituito, già dal giugno 2006, il Registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate.

Nel 2016, a seguito dell’entrata in vigore del Regolamento (UE) n. 596/2014 (“**MAR**”) la Società ha approvato un nuovo Regolamento per la Gestione, il Trattamento e la Comunicazione al pubblico delle Informazioni Riservate e Privilegiate e la tenuta del Registro Insider (“**Regolamento**”). Sono destinatari del Regolamento gli amministratori, i sindaci, i dirigenti e tutti i dipendenti della Società e/o delle sue controllate, nonché gli altri soggetti che agiscono in nome o per conto della Società e/o delle sue controllate che hanno accesso ad Informazioni Riservate o Privilegiate della Società nell’esercizio di un’occupazione, di una professione o di una funzione.

La valutazione sulla natura privilegiata di una informazione è di competenza dell’Amministratore Delegato che, a tal fine, può avvalersi del supporto delle strutture aziendali di volta in volta competenti, della funzione Affari Legali e Societari e dell’Investor Relator. Qualora l’Amministratore Delegato ne ravvisi l’opportunità o la necessità, la predetta valutazione può essere rimessa al Consiglio di Amministrazione.

La Società comunica al pubblico, il prima possibile, le Informazioni Privilegiate con modalità che consentono un accesso rapido, gratuito, non discriminatorio e simultaneo in tutta l’Unione Europea nonché una valutazione completa, corretta e tempestiva delle informazioni medesime da parte del pubblico, mediante diffusione di un apposito comunicato stampa.

La Società può ritardare, sotto la sua responsabilità, la comunicazione al pubblico di informazioni Privilegiate, pur-

ché siano soddisfatte le condizioni del ritardo previste dal regolamento MAR. La decisione in ordine all’attivazione del ritardo è di competenza dell’Amministratore Delegato, il quale provvede altresì a garantire la massima riservatezza nel trattamento dell’Informazione Privilegiata e alle necessarie e tempestive iscrizioni all’interno del registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate (“**Registro**”), tenuto dalla Società ai sensi del Regolamento.

Il Registro è suddiviso in due distinte sezioni: una sezione definita “occasionale” per specifiche informazioni privilegiate, così come individuate di volta in volta, che riporta i dati delle persone che hanno accesso alla stessa; una sezione definita “permanente” in cui sono inclusi i soggetti che hanno sempre accesso a tutte le informazioni privilegiate.

Si precisa, infine, che la Società intende completare quanto prima, nel corso dell’esercizio 2018, la revisione del Regolamento, al fine di tenere conto delle Linee Guida in materia di gestione delle informazioni privilegiate adottate dalla Consob nell’ottobre 2017.

→ **Internal dealing**

La Società, in ottemperanza all’articolo 114, comma 7, del TUF e alle disposizioni di attuazione previste dagli artt. 152-sexies e seguenti del Regolamento Emittenti, aveva adottato già dal gennaio 2007 una procedura diretta a disciplinare gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate su azioni della Società o su altri strumenti finanziari ad esse collegati (“**Procedura Internal Dealing**”).

Nel 2016, al fine di recepire le novità introdotte dal MAR, la Società ha approvato una nuova versione della Procedura di Internal Dealing, che è stata successivamente aggiornata nel corso del 2017 a seguito della delibera Consob n. 19925/2017 del 6 aprile 2017, che ha adeguato al MAR le disposizioni del Regolamento Emittenti.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Procedura Internal Dealing, disponibile sul sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/Governance/Internal-Dealing>.

3.6

COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO

(*ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF*)

Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno già nel corso del 2008 più comitati, quali il Comitato di Presidenza, il Comitato Controllo e Rischi (già Comitato per il Controllo Interno), il Comitato per le Nomine e la Remunerazione, (risultante dall'accorpamento delle funzioni del Comitato per la Remunerazione e del Comitato Nomine) e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

Va precisato che, essendo la Società soggetta a direzione e coordinamento del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., che detiene una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale della Società, ex art. 2497 Cod. civ., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 4, del Regolamento Mercati Consob, ai sensi del quale è previsto al comma 1, lett. d), che i comitati istituiti ai sensi del Codice di

Autodisciplina siano composti da soli amministratori indipendenti ai sensi delle disposizioni richiamate.

Il Consiglio di Amministrazione, già nel corso del 2012, recependo quanto raccomandato dal Codice nei Commenti all'articolo 4, ritenute sussistenti le sottese esigenze organizzative, ha deliberato di accorpare il Comitato per la Remunerazione e il Comitato Nomine, unificando le funzioni ad essi attribuite in un unico "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione". I componenti dei succitati comitati sono stati eletti in occasione dell'ultimo rinnovo dell'organo amministrativo nell'aprile 2015 (con riferimento al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, si rinvia a quanto indicato nella Sezione 12 "Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate").

3.7

COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE

L'accorpamento delle funzioni del Comitato per le Nomine con quelle attribuite al Comitato per la Remunerazione e, quindi, l'istituzione di un unico comitato denominato "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione" è stato deciso per ragioni di ordine organizzativo ed efficienza interni al Consiglio nonché in considerazione della stretta correlazione tra le competenze del preesistente comitato per la remunerazione della Società e quelle spettanti al comitato nomine ai sensi del Codice di Autodisciplina. La Società ha verificato che i componenti del comitato per la remunerazione possiedano i requisiti di indipendenza, professionalità ed esperienza richiesti anche per ricoprire il ruolo di componenti del comitato per le nomine.

**→ Composizione e funzionamento del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione
(ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF**

COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE

Andrea Parenti	Presidente (Indipendente)
Milva Carletti	(Indipendente)
Elisabetta Gualandri	(Indipendente)

Il Consiglio di Amministrazione, previa analisi dei *curricula* degli amministratori componenti il Comitato per le Nomine e la Remunerazione, ha verificato ed attestato che il consigliere Andrea Parenti è in possesso di adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive.

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 la Remunerazione in cui vengono formulate le proposte all'organo consiliare relative alla propria remunerazione.

Il Comitato per le Nomine e la Remunerazione attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 17 aprile 2015, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli azionisti del 15 aprile 2015.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione in carica è composto dai Consiglieri indipendenti Andrea Parenti (Presidente), Milva Carletti ed Elisabetta Gualandri. Nel corso del 2017, il Comitato si è riunito 5 (cinque) volte, nelle date del 17 gennaio, 24 febbraio, 8 maggio, 26 luglio e 11 settembre. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è pari al 100% per tutti i componenti del Comitato. Parimenti, il Presidente del Collegio Sindacale, è stato presente a 4 (quattro) riunioni su 5 (cinque).

Nel corso dell'esercizio 2017, la durata media delle riunioni è stata di circa 30 minuti. Le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

→ Funzioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

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.

Il Comitato propone altresì al Consiglio i candidati alla carica di Amministratore nei casi di cooptazione, qualora occorra sostituire amministratori indipendenti.

Inoltre il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è chiamato a formulare pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla periodica autovalutazione e all'ottimale dimensione e composizione dello stesso, ed esprimere raccomandazioni in merito alle figure professionali la cui presenza all'interno del Consiglio potrebbe risultare opportuna per garantirne la migliore efficienza collegiale nonché sul numero massimo degli incarichi di amministratore e sindaco ed eventuali deroghe al divieto di concorrenza.

Spetta al Comitato per le Nomine e la Remunerazione valutare periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della politica per la remunerazione, avvalendosi, per quanto riguarda i dirigenti con responsabilità strategiche, delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato.

Esso è altresì chiamato a formulare pareri sulla scelta del tipo di organo amministrativo (monocratico o collegiale), sul numero dei componenti e sui nominativi da indicare nelle sedi 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.

La Società garantisce al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione le risorse finanziarie adeguate allo svolgimento dei propri compiti.

Le informazioni in dettaglio relative alle funzioni del "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione" sono rese nella Relazione sulla Remunerazione, pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, disponibile sul sito [internet http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione](http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione), a cui si fa espresso rinvio.

3.8

REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Le informazioni della presente Sezione sono rese nella Relazione sulla Remunerazione, pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, disponibile sul sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione> a cui si fa espresso rinvio.

3.9

COMITATO DI PRESIDENZA

COMITATO DI PRESIDENZA (FINO ALLA DATA DEL 12 APRILE 2017)

Gilberto Coffari	Presidente
Fernando Pellegrini	Vice Presidente
Claudio Albertini	Amministratore Delegato
Elio Gasperoni	Consigliere

COMITATO DI PRESIDENZA (DALLA DATA DEL 19 APRILE 2017)

Elio Gasperoni	Presidente
Fernando Pellegrini	Vice Presidente
Claudio Albertini	Amministratore Delegato

Alla data della Relazione, il Comitato di Presidenza è composto dal Presidente, dal Vice Presidente e dall'Amministratore Delegato. 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.

Nel corso del 2017, il Comitato di Presidenza si è riunito 5 (cinque) volte. La durata media delle riunioni è stata di circa h. 2 (due ore).

3.10

COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Il Comitato Controllo e Rischi è costituito nell'ambito del Consiglio di Amministrazione, secondo le regole del Codice di Autodisciplina¹⁹.

→ **Composizione e funzionamento del Comitato Controllo e Rischi
(ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF**

COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Elisabetta Gualandri	Presidente (Indipendente)
Livia Salvini	(Indipendente)
Rossella Saoncella	(Indipendente)

Va precisato che, essendo IGD soggetta a direzione e coordinamento del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop. che detiene una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale della Società, ex art. 2497 cod.civ., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16 del Regolamento Mercati Consob, il cui comma 1, lett. d), prevede che il Comitato Controllo e Rischi sia composto da soli amministratori indipendenti ai sensi delle disposizioni del Codice di Autodisciplina e del medesimo art. 16, comma 1, lett d), del Regolamento Mercati Consob. Il Consiglio di Amministrazione al momento della nomina dei componenti, esaminati i *curricula* dei consiglieri indipendenti candidati, ha valutato 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.

Alle riunioni 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 in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 17 aprile 2015 ed è composto dai Consiglieri indipendenti Elisabetta Gualandri (Presidente), Livia Salvini e Rossella Saoncella. Nel corso del 2017, il Comitato si è riunito 6 (sei) volte, nelle date del 6 febbraio, 12 aprile, 8 maggio, 19 luglio, 2 agosto e 6 novembre. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è pari al 100% per il Presidente Elisabetta Gualandri mentre per i Consiglieri Indipendenti Rossella Saoncella, Livia Salvini la partecipazione è pari all'83%. Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi, in compliance con quanto raccomandato nel Criterio applicativo 4.C.1. del Codice di Autodisciplina lettera d), a seguito dell'approvazione nel corso del 2016 del nuovo "Regolamento di Governance" da parte della Società, ha dato informativa al primo Consiglio di Amministrazione utile circa il contenuto e l'esito delle riunioni tenutesi precedentemente.

Le riunioni del Comitato Controllo e Rischi hanno visto la partecipazione del Presidente del Collegio Sindacale nella persona della dott.ssa Anna Maria Allievi per una percentuale pari al 100%.

La durata media delle riunioni è stata di circa h 1 e 30 (un'ora e trenta minuti). Le relative riunioni sono state regolamente verbalizzate.

→ **Funzioni attribuite al Comitato Controllo e Rischi**

Il Comitato Controllo e Rischi esprime il proprio parere preventivo al Consiglio di Amministrazione nell'espletamento delle seguenti attribuzioni:

- 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;
- 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;
- approvazione, con cadenza almeno annuale, del piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, sentiti il Collegio Sindacale e l'Amministratore incaricato al Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
- descrizione nella relazione sul governo societario delle principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e le modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, esprimendo la propria valutazione sull'adeguatezza dello stesso;

¹⁹ Codice di Autodisciplina: Criterio applicativo 7.C.2.

- valutazione, sentito il Collegio Sindacale, dei risultati esposti dal revisore legale nell'eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;
- 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, svolge direttamente, tra l'altro, i seguenti compiti:

- a) valuta, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- b) esprime pareri su specifici aspetti inerenti all'identificazione dei principali rischi aziendali;
- c) 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*.
- d) monitora l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di *internal audit*;
- e) può chiedere alla funzione di *internal audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;
- f) riferisce al Consiglio di Amministrazione, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta, sull'adeguatezza e sull'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- g) supporta, con un'adeguata attività, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla

gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di Amministrazione sia venuto a conoscenza.

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.

Nel corso delle riunioni tenutesi durante l'esercizio 2017, il Comitato ha provveduto alle seguenti attività principali:

- a. valutazione, unitamente al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, della correttezza dei principi contabili utilizzati e della loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio;
- b. esame delle verifiche svolte dalla Funzione di *Internal Audit* sulla base del piano di *audit* approvato, oltre che su specifiche aree richieste dal Comitato quali, a titolo esemplificativo: valutazione al *fair value* dei beni immobili, finanza e tesoreria, ciclo attivo e passivo, gestione dello scaduto (area Italia e area Romania), gestione delle garanzie contrattuali e analisi rischio controparte, procedure market abuse ed *internal dealing*;
- c. esame dello stato di avanzamento del progetto di Enterprise Risk Management per l'anno 2017;
- d. rilascio del parere favorevole al Consiglio di Amministrazione circa l'approvazione del piano di *audit* per il 2018, predisposto dal Responsabile della funzione di *internal audit*, basato sul processo di prioritizzazione dei rischi indicato nell'ambito del processo di *risk management*.

La Società garantisce al Comitato Controllo e Rischi le risorse finanziarie adeguate allo svolgimento dei propri compiti.

3.11

SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

La Società si è dotata di un sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, rappresentato da un insieme di regole, comportamenti, politiche, procedure e strutture organizzative volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi una conduzione dell'impresa sana, corretta ed indirizzata al conseguimento degli obiettivi aziendali, in un'ottica di creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo. Il sistema di controllo interno e gestione dei rischi concorre ad assicurare la salvaguardia del patrimonio sociale, l'efficienza e l'efficacia dei processi aziendali, l'affidabilità delle informazioni fornite agli organi sociali e al mercato, il rispetto di leggi e regolamenti nonché dello Statuto e delle procedure interne. In quest'ambito pertanto, il sistema di controllo interno definito con l'obiettivo di garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria deve essere considerato come elemento integrato e non distinto rispetto al generale sistema di gestione dei rischi adottato dalla Società.

Tale sistema si integra nei più generali assetti organizzativi e di governo societario adottati dalla Società tenendo in adeguata considerazione le *best practice* esistenti in ambito nazionale e internazionale ed i modelli di riferimento, anche alla luce dell'evoluzione della disciplina.

In particolare le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno definito da IGD sono ispirate al riferimento metodologico CoSo Framework; la Società pianifica ed effettua costantemente attività di sviluppo ed affinamento del sistema nelle sue componenti, in una logica di miglioramento continuo.

Le attività di progettazione del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno vengono coordinate in coerenza con le valutazioni inerenti il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici dell'emittente, anche nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività dell'emittente.

Le componenti del sistema vengono di seguito sinteticamente rappresentate:

a) Ambiente di controllo

L'ambiente di controllo rappresenta il contesto organizzativo in cui sono stabiliti strategie e obiettivi, le modalità con cui le attività di business vengono strutturate e le modalità con cui vengono identificati e gestiti i rischi. Esso comprende molti elementi, inclusi i valori etici della Società, le competenze e lo sviluppo del personale, lo stile di gestione operativa e le modalità con le quali sono assegnate deleghe, poteri e responsabilità. In coerenza con gli standard metodologici di

riferimento, l'ambiente di controllo viene rappresentato attraverso la descrizione di cinque sotto elementi:

i) Impegno verso l'integrità ed i valori etici

La Società ha definito e diffuso al personale ed ai soggetti che operano per suo conto un Codice Etico, documento ufficiale che contiene l'insieme dei principi cui essa uniforma la propria attività. Il *top management* e gli organi di vigilanza e controllo che, come verrà meglio descritto in seguito, compongono il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, monitorano l'allineamento dei comportamenti alle prescrizioni del Codice. La Società si impegna a preservare la sostenibilità nelle dimensioni economica, ambientale e sociale nei confronti degli stakeholders e redige e divulghe il bilancio di sostenibilità.

ii) Esercizio delle responsabilità di vigilanza

L'insieme degli attori che, a diverso titolo, compongono il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi della Società, garantisce il rispetto delle previsioni normative e regolamentari relative alle responsabilità di vigilanza. In particolare, tali funzioni sono attribuite a diverso titolo, come meglio si espliciterà nel seguente capoverso, al Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, al Comitato Controllo e Rischi, al Collegio Sindacale, all'Organismo di Vigilanza, al Dirigente Preposto e all'*Internal Audit*.

iii) Definizione delle strutture, delle linee di reporting e delle responsabilità del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno

La Società nel corso del 2016 ha approvato l'aggiornamento del "Regolamento di Governance", *infra* menzionato al fine di recepire le novità introdotte dal Codice di Autodisciplina del luglio 2015, documento che, tra l'altro, identifica i ruoli e le responsabilità in materia di gestione dei rischi e del sistema di controllo e le principali relazioni informative e di reporting previste per il coordinamento dei loro operatori.

Il Sistema di controllo interno e gestione dei rischi coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

- i) il Consiglio di Amministrazione;
- ii) l'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- iii) il Comitato Controllo e Rischi, espressione del Consiglio di Amministrazione, costituito ai sensi del Codice di Autodisciplina con il compito di supportare, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le

- decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché le decisioni relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;
- iv) il Responsabile della funzione di *internal audit*, incaricato di verificare che il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sia funzionante ed adeguato e di coordinare il processo *Enterprise Risk Management* (“ERM”);
 - v) il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, al quale spetta per legge la responsabilità di predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la predisposizione dei documenti di informativa finanziaria;
 - vi) il Collegio Sindacale, anche in quanto comitato per il controllo interno e la revisione contabile, che vigila sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
 - vii) gli altri ruoli e funzioni aziendali con specifici compiti in tema di controllo interno e gestione dei rischi, articolati in relazione a dimensioni, complessità e profilo di rischio dell'impresa (incluso a titolo esemplificativo l'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del D.lgs. 231/2001).

Il Consiglio di Amministrazione assicura che le proprie valutazioni e decisioni relative all'esposizione dell'Emitente al rischio, al sistema di controllo interno, all'approvazione dei bilanci e delle relazioni semestrali ed ai rapporti tra la Società ed il revisore esterno, siano supportate da un'adeguata attività istruttoria.

Al Consiglio di Amministrazione, in quanto organo di supervisione strategica, spetta innanzitutto il compito di definire le linee di indirizzo del sistema dei controlli, in coerenza con il profilo di rischio della Società determinato previamente dallo stesso Consiglio di Amministrazione²⁰.

Al Consiglio di Amministrazione compete inoltre, in coerenza con le previsioni di legge, la valutazione dell'adeguatezza del sistema dei controlli. Tale valutazione è fatta periodicamente, ma l'accadimento di eventi imprevisti nel corso della vita sociale può richiedere approfondimenti straordinari, volti a verificare l'efficacia dei controlli in relazione a situazioni particolari²¹. A esso spetta, pertanto, la responsabilità dell'adozione di un sistema adeguato alle caratteristiche dell'impresa.

In tale ottica riveste importanza cruciale una efficiente organizzazione dei lavori, di modo che le questioni connesse al controllo interno in generale, e al *risk management* in particolare, siano discusse in Consiglio con il supporto di un adeguato lavoro istruttorio svolto dal Comitato Controllo e Rischi.

iv) Impegno per attrarre, sviluppare e trattenere risorse competenti

La Società promuove attività di ricerca e sviluppo profes-

sionale basate sulla valorizzazione del talento e delle competenze delle proprie risorse. I sistemi di gestione delle risorse umane adottati prevedono la valorizzazione delle competenze, l'incentivazione al raggiungimento degli obiettivi attraverso uno specifico sistema premiante e lo sviluppo di piani formativi al personale.

v) Promozione dell'affidabilità

La Società promuove e valorizza, a tutti i livelli, l'affidabilità, intendendo il termine in un'accezione ampia che abbraccia tutti gli aspetti del comportamento organizzativo, della gestione dei processi, della gestione dei sistemi informatici e della comunicazione interna ed esterna.

b) Valutazione del rischio

La valutazione del rischio è considerata elemento basilare del sistema. In tale direzione, al fine di dotarsi di strumenti più allineati alle esigenze di controllo e di gestione dei rischi che la propria complessità organizzativa, lo *status* di società quotata e le dinamiche di *business* le impongono, IGD ha definito ed implementato un processo di gestione integrata dei rischi, che si ispira a standard riconosciuti a livello internazionale in ambito *Enterprise Risk Management* (“ERM”). In coerenza con gli standard metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto a), attraverso la descrizione di quattro sotto elementi:

vi) Definizione di appropriati obiettivi

La Società verifica che le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del sistema di controllo interno e gestione dei rischi siano costantemente allineate agli obiettivi strategici, finanziari, operativi e di compliance della Società.

vii) Identificazione e valutazione dei rischi

Il Modello di *Risk Management* adottato prevede una costante attività di aggiornamento e sviluppo da parte del *management*, al fine di rendere lo stesso coerente con l'evoluzione organizzativa e di *business*. Il percorso metodologico attualmente in corso per la gestione integrata dei rischi, nell'ambito del Gruppo, prevede periodicamente:

- l'esecuzione delle attività di analisi dei rischi identificati, dell'assetto dei ruoli e delle responsabilità connessi alla loro gestione e delle misure adottate per il loro presidio, la valutazione dei rischi da parte del *management* delle Società del Gruppo;
- l'identificazione di opportuni “indicatori di rischio” che consentano di identificare e valutare eventuali impatti che la manifestazione dei rischi in esame possa avere sulle performance aziendali;
- la valutazione del livello di copertura dei rischi attraverso i presidi adottati;
- la prioritizzazione dei rischi e delle conseguenti aree di intervento nonché l'analisi della *risk tolerance* in linea con gli indirizzi definiti dall'Alta Direzione del Gruppo attraverso valutazioni di esposizione complessiva e di impatto dei rischio potenziali sugli obiettivi strategici;
- l'utilizzo di tecniche di analisi quantitativa finalizzate a valutare gli effetti relativi ai diversi scenari di rischio rispetto agli obiettivi di Piano, supportando in modo più efficace la valutazione circa l'esposizione al rischio e il

²⁰ Commento art. 7 Codice Autodisciplina.

²¹ Commento art. 7 Codice Autodisciplina.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

3.11 SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

Risk Appetite.

Tale attività, effettuata in relazione al processo di *Enterprise Risk Management*, viene integrata da specifiche valutazioni di rischio effettuate nell'ambito di sistemi di controllo specifici (*internal auditing*, sistema di controllo sulle procedure amministrativo-contabili ex. L. 262/05).

viii) Identificazione e valutazione dei rischi di frode

Nell'ambito della progettazione, dell'implementazione e del monitoraggio del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, la Società pone una particolare attenzione alle potenziali aree di esposizione al rischio di frode. Il modello ERM definito identifica e valuta, nella propria *Risk Map*, un'area di rischio riferita a "Frodi commesse dal personale della Società o dai suoi stakeholder con effetti sul patrimonio e sulla reputazione". I presidi di controllo disegnati, in particolare relativamente alle aree di gestione amministrativo-contabile, all'area di gestione della finanza e della tesoreria, alla gestione patrimoniale e commerciale, tengono in considerazione anche aspetti relativi al rischio frode.

Le valutazioni effettuate in merito a tale area di rischio considerano non solo i risultati delle attività di controllo effettuate dagli attori del sistema, ma anche le raccomandazioni ed i piani di azione emersi nel corso degli *audit* interni e eventuali osservazioni della Società di revisione, condivise con la Società. In un'ottica di miglioramento continuo del sistema la Società continuerà a lavorare per l'affinamento del sistema di prevenzione del rischio frode e dei suoi strumenti.

ix) Identificazione ed analisi dei cambiamenti significativi

Nell'ambito del sistema di controllo interno e gestione dei rischi definito, sono periodicamente pianificate ed eseguite attività di verifica ed aggiornamento dell'analisi e valutazione dei rischi, tenuto conto delle strategie perseguite e del modello organizzativo e di business adottato. Pertanto la Società promuove ed effettua periodiche attività di aggiornamento dei modelli di identificazione e valutazione dei rischi (sistema ERM, Modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/01, sistema di controllo amministrativo-contabile ex L. 262/05) e della loro coerenza con le peculiarità organizzative e di business e con le strategie aziendali.

c) Attività di controllo

Le attività di controllo vengono definite nell'ambito delle norme, politiche, linee guida e procedure che possono aiutare ad assicurare che le decisioni di trattamento del rischio siano eseguite in modo adeguato. In coerenza con gli standard metodologici di riferimento, le attività di controllo vengono rappresentate, in continuità con quanto detto al punto b), attraverso la descrizione dei tre sotto elementi:

x) Individuazione e sviluppo di attività di controllo

Le attività di controllo definite da IGD si basano sulla definizione e l'implementazione di una serie di presidi di mitigazione dei rischi, che possono avere natura organizzativa, procedurale, operativa o riguardare i rapporti con terzi portatori di interessi. L'identificazione delle attività di controllo trae origine dalle attività di identificazione dei rischi e mappatura dei processi effettuate nell'ambito del

modello di ERM, del modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/01 e del sistema di controllo amministrativo-contabile. Nell'ambito di tali attività di assessment, la Società valuta l'adeguatezza dei controlli esistenti rispetto ai livelli di rischio rilevati e definisce azioni di rafforzamento dei controlli, in linea con gli obiettivi di controllo definiti e condivisi dal top management. L'effettuazione delle azioni definite viene periodicamente monitorata dagli attori del sistema, ciascuno secondo le proprie attribuzioni e responsabilità.

xii) Individuazione e sviluppo di controlli generali sulla tecnologia

Il modello organizzativo adottato dalla Società prevede l'esternalizzazione di alcuni servizi di supporto alla gestione, fra i quali l'infrastruttura e la gestione dei processi di Information Technology. Nello specifico, IGD ha stipulato un contratto di service con la Società Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. che prevede l'affidamento a quest'ultima della gestione dei sistemi informativi. In particolare, il Dirigente Preposto, ha effettuato analisi relative ai sistemi informatici gestiti dall'outsourcer. L'obiettivo di tali analisi è stato la valutazione degli "IT General Controls" al fine di rilevare eventuali macro aree di disallineamento del Sistema di Controllo Interno in essere rispetto agli obiettivi del Controllo Interno del COSO Report e del CobiT. Sono state definite le conseguenti azioni di miglioramento che vengono monitorate dal Dirigente Preposto attraverso un piano di monitoraggio specifico.

xii) Implementazione dei controlli attraverso policy e procedure

IGD, in linea con gli obiettivi di controllo definiti, con le indicazioni espresse dalle best practices di mercato e con gli standard metodologici adottati come riferimento, si è dotata di un insieme di policy e procedure che normano i comportamenti e le pratiche organizzative e gestionali (corpo normativo e procedurale interno). Costituiscono parte integrante del corpo normativo e procedurale interno le procedure di mercato, le procedure operative, amministrativo-contabili il modello di organizzazione, gestione e controllo e le procedure previste da vigenti leggi e regolamenti.

d) Informazione e Comunicazione

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. In coerenza con gli standard metodologici di riferimento, l'informazione e comunicazione viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto c), attraverso la descrizione di tre sotto elementi:

xiii) Utilizzo delle informazioni rilevanti

Per supportare concretamente le attività di controllo, la Società acquisisce e valuta le informazioni rilevanti. In fase di monitoraggio del sistema sono previste sessioni di acquisizione informativa basate su interviste al management e su schemi di self assessment. La Società ha inoltre definito un set di indicatori (*Key Risk Indicators*) alimentati periodicamente con la finalità di cogliere elementi utili ad una valutazione dinamica dei fenomeni di

rischio. Analoghi schemi di *reporting* e flussi di informazione sono definiti dall'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/01, dall'*Internal Audit* e dal Dirigente Preposto. Nell'ambito del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, la Società prevede la periodica diffusione al *management*, agli organi di controllo e al Consiglio di Amministrazione, di stati avanzamento lavori ed aggiornamenti circa l'evoluzione dei livelli di rischio identificati.

xiv) Comunicazione esterna

La Società promuove una politica di comunicazione esterna orientata alla trasparenza e alla completezza. In tal senso, le informazioni relative al sistema di governance ed al sistema di gestione dei rischi e di controllo interno, e più in generale tutti gli accadimenti aziendali di possibile interesse per gli *stakeholder*, vengono rese al pubblico mediante i canali di comunicazione istituzionale adottati dalla Società, quali l'informativa finanziaria periodica, la Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, il sito web istituzionale www.gruppoigd.it ed in generale tutte le comunicazioni rese disponibili al pubblico attraverso la funzione *Investor Relations*.

xv) Comunicazione interna

La comunicazione interna deve consentire che la conoscenza delle regole di governance e di controllo definite siano diffuse agli appropriati livelli aziendali e che il *management* risulti costantemente informato circa gli aggiornamenti e le nuove disposizioni relative al sistema di controllo e di gestione dei rischi e al relativo corpo normativo interno. Fanno parte del sistema di comunicazione interna i programmi formativi definiti allo scopo di portare a conoscenza del *management* le procedure ed i controlli definiti dalla Società. Sono previsti canali informativi di segnalazione al *top management* e agli organi di controllo di informazioni utili al miglioramento del sistema o alla rilevazione dell'inosservanza di controlli.

e) Monitoraggio

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. In coerenza con gli standard metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto d), attraverso la descrizione di due sotto elementi:

xvi) Valutazioni continue e periodiche

In linea con i processi di identificazione, valutazione, gestione e monitoraggio dei rischi definiti dal sistema adottato ciascuno degli attori coinvolti nel sistema è chiamato periodicamente ad effettuare attività di valutazione del funzionamento del sistema e della sua capacità di contenere i rischi entro i limiti definiti, in coerenza con gli indirizzi espressi dagli organi di controllo competenti.

xvii) Valutazione e comunicazione di eventuali carenze

La periodica valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi consente di identificare, nei diversi ambiti di analisi, la necessità di intraprendere azioni di miglioramento finalizzate ad allineare il sistema alle aspettative degli organi di controllo competenti ed ai

livelli di rischio tollerabili per la Società. Gli attori e gli organi del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sono coinvolti nel processo di valutazione e comunicazione di eventuali carenze.

→ Caratteristiche del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Con riferimento al sistema di controllo interno implementato in relazione al processo di formazione dell'informativa finanziaria, IGD ha intrapreso, negli esercizi precedenti, un percorso di adeguamento alle indicazioni della Legge 262/05 finalizzato a documentare il modello di controllo contabile e amministrativo adottato, nonché ad eseguire specifiche verifiche sui controlli rilevati, a supporto del processo di attestazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Il suddetto modello di controllo contabile e amministrativo rappresenta l'insieme delle procedure e degli strumenti interni adottati dalla Società al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi aziendali di attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività dell'informativa finanziaria.

La metodologia applicata dal Dirigente Preposto per l'analisi e la verifica del sistema di controllo amministrativo contabile è formalizzata in un documento descrittivo del modello, costruito in linea con le indicazioni del "COSO Report", richiamato quale modello di riferimento nelle Linee Guida dell'AN-DAF per il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

a) Fasi del Sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.

Nell'ambito del processo di formazione dell'informativa finanziaria, ai fini della descrizione dei principali rischi e incertezze cui IGD e il Gruppo sono esposti, il Dirigente Preposto si coordina con i soggetti coinvolti nei processi di *Enterprise Risk Management* della Società e del Gruppo (gruppo di lavoro inizialmente dedicato all'avvio del processo di ERM) volti all'identificazione ed alla valutazione dei rischi aziendali.

Di seguito sono descritte, in sintesi, le fasi previste dal modello di controllo amministrativo-contabile.

Identificazione dei rischi sull'informativa finanziaria

Tale fase prevede inizialmente la definizione del perimetro di analisi, in termini di Società del Gruppo e processi delle singole Società, con riferimento al quale effettuare le attività di approfondimento dei rischi e dei controlli amministrativo-contabili.

L'analisi del perimetro è costantemente valutata dalla Società che rileva, se il caso lo richiede, di apportare ad esso modifiche o integrazioni, anche con riferimento alle società operanti in Romania. L'identificazione dei rischi viene quindi declinata a livello di singolo processo amministrativo-contabile.

Valutazione dei rischi sull'informativa finanziaria

Tale attività prevede la valutazione dei rischi identificati sull'informativa finanziaria sia a livello *entity* sia a livello di processo e di singola transazione, valutando la bontà dei

presidi esistenti per mitigare efficacemente i rischi inerenti, rilevati nell'ambito del processo amministrativo-contabile.

L'approccio adottato tiene in considerazione sia i possibili rischi di errore non intenzionale sia i rischi che possano essere commesse attività fraudolente, prevedendo la progettazione ed il monitoraggio di presidi e di controlli atti a garantire la copertura di tali tipologie di rischi, nonché il coordinamento con i protocolli di controllo implementati nell'ambito di altre componenti del complessivo sistema di controllo interno.

Inoltre, l'approccio adottato tiene in considerazione sia i controlli di natura manuale sia quelli relativi ai sistemi informativi a supporto dei processi amministrativo-contabili, vale a dire i cosiddetti controlli automatici a livello di sistemi applicativi e gli *IT general controls* a presidio degli ambiti attinenti l'accesso ai sistemi, il controllo degli sviluppi e delle modifiche dei sistemi e, infine, l'adeguatezza delle strutture informatiche. Il sistema di controllo, a livello *entity* ed a livello di infrastruttura generale IT, è sottoposto ad analisi per rilevare ed effettuare iniziative volte al suo rafforzamento.

Sulla base del programma di lavoro del Dirigente Preposto, le attività di analisi dei processi, dei rischi e dei controlli proseguono nel progetto di aggiornamento del modello di controllo amministrativo-contabile, con una costante *review* del *risk assessment* ex L. 262/05 ed un approfondimento sui nuovi processi inseriti nel perimetro rilevante a seguito della *review* dello *scoping*. Il Dirigente Preposto monitora costantemente l'adeguatezza dei controlli rilevati avviando, ove necessario, azioni correttive.

Identificazione dei controlli a fronte dei rischi individuati

Sulla base delle risultanze dell'attività di rilevazione dei processi, rischi e controlli, la Società definisce un piano di miglioramento finalizzato all'introduzione e/o alla modifica di controlli sia a livello generale che a livello di singolo processo e procede alla definizione o all'aggiornamento delle procedure amministrativo-contabili. Le procedure amministrativo-contabili di IGD sono state definite ed implementate coerentemente con la struttura organizzativa e i processi aziendali in essere, sia per il perimetro Italia sia per il perimetro Romania. Una specifica attività di analisi del sistema di controllo, finalizzata a valutare l'adeguatezza dei presidi rispetto agli standard definiti dai framework cui la Società si ispira, è stata condotta sui sistemi informatici contabili. La Società valuta e pianifica attività di aggiornamento al fine di

rendere le procedure amministrativo-contabili coerenti con l'organizzazione ed il funzionamento del gruppo.

Valutazione dei controlli a fronte dei rischi individuati

È previsto un monitoraggio continuo delle procedure amministrativo-contabili; a tal fine sono pianificate ed eseguite specifiche attività di *testing*, per accettare la corretta esecuzione da parte delle funzioni aziendali dei controlli previsti dalle procedure amministrativo-contabili nonché l'implementazione dei relativi interventi correttivi definiti. Tali verifiche sono condotte sul perimetro delle società operanti in Italia ed in Romania.

Inoltre, in ottemperanza alla Raccomandazione Consob n. DIE/0061944 del 18/7/2013 in materia di valutazione al *fair value* dei beni immobili delle società immobiliari quotate, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato una specifica procedura aziendale relativa al "Processo di valutazione al *Fair Value* dei Beni Immobili".

b) Ruoli e funzioni coinvolte

Il sistema di controllo interno e gestione dei rischi è basato su una chiara individuazione dei ruoli cui siano attribuite le diverse fasi della progettazione, implementazione, monitoraggio e aggiornamento nel tempo del Sistema stesso. Gli attori coinvolti nel processo sono il Consiglio di Amministrazione, il Comitato Controllo e Rischi, il Collegio Sindacale, l'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, l'Organismo di Vigilanza, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, l'*Internal Audit*, il *management* della Società.

Il sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistente in relazione al processo di informativa finanziaria prevede un riporto dal Dirigente Preposto al Consiglio di Amministrazione ed una sua partecipazione nell'ambito del coordinamento delle funzioni di controllo.

* * *

Il Consiglio ha valutato, nel corso dell'Esercizio, sulla base della valutazione del Comitato Controllo e Rischi, dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, dei lavori del Dirigente Preposto e della relazione dell'*Internal Audit*, l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

3.11.01 Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi

La Società ha 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 dell'attribuzione delle relative deleghe operative è qualificato come esecutivo. Precedentemente, l'incarico di Amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno è stato svolto dall'Amministratore Delegato.

In particolare, l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi:

- cura – coordinandosi per quanto occorrere possa con l'Amministratore Delegato – l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate e li sottopone periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione;
- 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, verificandone costantemente l'ade-

- guatezza e l'efficacia;
- c) 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 ed alle misure in proposito adottate;
 - d) si occupa dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;
 - e) 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 al

- Presidente del Consiglio di Amministrazione, al Presidente del Comitato Controllo e Rischi e al Presidente del Collegio Sindacale;
- f) riferisce tempestivamente al Consiglio di Amministrazione 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;
 - g) propone al Consiglio di Amministrazione la nomina, la revoca e la remunerazione del Responsabile della funzione di internal audit ed esprime proposte al Consiglio di Amministrazione al fine di assicurare che lo stesso sia dotato di risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità.

3.11.02 Responsabile della funzione di *Internal Audit*

Nel 2016 il Consiglio di Amministrazione della Società, su proposta dell'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e previo parere del Comitato Controllo e Rischi, nonché sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato di nominare quale Responsabile della funzione di *Internal Audit*, il dott. Francesco Pastore, della società Grant Thornton Consultants srl, in *outsourcing* per la durata triennale 2016-2017-2018.

Il Responsabile della Funzione di *Internal Audit* in particolare:

- a) verifica, sia in via continuativa sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli *standard* internazionali, l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di *audit*, dallo stesso proposto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e prioritizzazione dei principali rischi;
- b) non è responsabile di alcuna area operativa e dipende gerarchicamente dal Consiglio di Amministrazione;
- c) ha accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico;

- d) predispone relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi, nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento. Le relazioni periodiche contengono una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- e) predispone tempestivamente relazioni su eventi di particolare rilevanza;
- f) trasmette le relazioni di cui ai precedenti punti ai Presidenti del Collegio Sindacale, del Comitato Controllo e Rischi e del Consiglio di Amministrazione nonché all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (i.e. al Presidente del Consiglio di Amministrazione);
- g) verifica, nell'ambito del piano di *audit*, l'affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile.

Il Responsabile della Funzione *Internal Audit* coordina il processo di ERM garantendo un periodico *reporting* all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno, al Comitato Controllo e Rischi e, ove richiesto, al Consiglio di Amministrazione.

3.11.03 Il Modello Organizzativo ex D.lgs. 231/2001

Il sistema di controllo interno è tra l'altro rafforzato attraverso l'adozione di un apposito modello organizzativo, approvato dal Consiglio di Amministrazione già nel maggio 2006 (il **"Modello Organizzativo"**) e, successivamente, oggetto di revisione ed aggiornamento a seguito dell'evoluzione normativa. L'ultimo aggiornamento è stato effettuato nel 2015 con l'inserimento di nuovi reati presupposto della responsabilità dell'ente, a seguito del quale la Società ha provveduto alla previa mappatura delle attività sensibili, in funzione del core business della stessa e, conseguentemente, alla successiva formazione ai propri dipendenti e soggetti apicali recependo le novità introdotte dalla normativa in materia di "Autoriclaggio".

Il Modello Organizzativo mira ad assicurare la messa a punto di un sistema modulato sulle specifiche esigenze determinate dall'entrata in vigore del D.lgs. 231/2001 concernente la responsabilità amministrativa delle società per i reati commessi da soggetti apicali o sottoposti e si concreta di un sistema piramidale di principi e procedure che si può così delineare.

Il Modello Organizzativo si compone, strutturalmente, nel seguente schema:

- a. la Mappatura delle attività a rischio, realizzata mediante l'acquisizione delle informazioni utili alla conoscenza dell'attività e del sistema organizzativo di IGD;
- b. il Codice Etico, i cui principi e disposizioni costituiscono

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO**E GLI ASSETTI PROPRIETARI****3.11 SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO****E DI GESTIONE DEI RISCHI**

- specificazioni esemplificative degli obblighi generali di diligenza, correttezza e lealtà, che qualificano l'adempimento delle prestazioni lavorative ed il comportamento nell'ambiente di lavoro;
- c. i Protocolli preventivi delle aree a rischio, ovvero i principi generali del controllo interno;
 - d. il Sistema disciplinare idoneo a dare forza a tutte le regole che compongono il Modello Organizzativo;
 - e. l'Organismo di Vigilanza, ovvero l'organo istituito con funzioni di vigilanza e controllo in ordine al funzionamento, all'efficacia, all'adeguatezza e all'osservanza del Modello di organizzazione e gestione.

L'Organismo di Vigilanza è dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo e cura il costante aggiornamento del Modello organizzativo.

L'Organismo di Vigilanza ha anche una funzione di impulso verso il Consiglio di Amministrazione affinché apporti al Modello Organizzativo le necessarie modifiche a fronte del mutare dell'assetto normativo, delle modalità di svolgimento e della tipologia dell'attività di impresa.

L'Organismo di Vigilanza ha due linee di *reporting*: una periodica nei confronti del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, ed una semestrale nei confronti del Consiglio di Amministrazione.

L'Organismo di Vigilanza ha appositamente incaricato una Società di consulenza esterna, che fornisce il necessario supporto operativo per la gestione ed analisi dei flussi informativi istituiti ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. d), del D.lgs. 231/01, nonché effettua specifici *audit* sulla base delle evidenze ricevute per il tramite dei suddetti flussi informativi. L'Organismo di Vigilanza in carica risulta composto dai sigg. ri Fabio Carpanelli, in qualità di Presidente, Riccardo Sabadini e Alessandra De Martino, tutti componenti esterni alla Società dotati di competenze professionali in grado di assicurare all'interno dello stesso la presenza di specifiche competenze per poter espletare efficacemente i compiti allo stesso attribuiti. Nel corso del 2017 l'Organismo di Vigilanza si è riunito 4 (quattro) volte - nelle date del 26 gennaio, 12 aprile, 20 luglio, 6 novembre - con la presenza di Fabio Carpanelli, in qualità di Presidente e dell'ing. Alessandra De Martino, pari al 100%, e dell'avv. Riccardo Sabadini pari al 75%.

La durata media delle riunioni è stata pari a 1 (un'ora) e 30 (trenta) minuti circa. Le riunioni sono state regolamente verbalizzate.

Il Modello Organizzativo è disponibile, altresì, sul sito *internet* della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance/Modello-Organizzativo>.

3.11.04 Società di Revisione

L'attività di revisione legale dei conti è svolta da una società di revisione iscritta nell'apposito registro e nominata dall'Assemblea dei soci su proposta motivata del Collegio Sindacale. L'Assemblea del 18 aprile 2013, su proposta motivata del Collegio Sindacale, sulla base di un'approfondita analisi tecnico-economica, ha deliberato il conferimento dell'incarico

di revisione legale per gli esercizi 2013-2021 alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A.

I compensi riconosciuti alla società di revisione sono riportati nelle note al bilancio di esercizio e consolidato di IGD al 31 dicembre 2017.

3.11.05 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

L'articolo 23.5 dello Statuto, in compliance con le disposizioni contenute nell'art. 154-bis del TUF, statuisce che il Consiglio di Amministrazione nomini, previo parere del Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili, scegliendolo tra soggetti che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un quinquennio nell'esercizio di: a) attività di amministrazione o di controllo e svolto compiti direttivi presso società o enti che abbiano un patrimonio non inferiore a dieci milioni di Euro; ovvero b) attività professionali, anche nell'ambito della revisione, strettamente attinenti alle attività dell'impresa e alle funzioni che il Dirigente Preposto è chiamato a svolgere. In ossequio alle disposizioni statutarie richiamate, il Consiglio di Amministrazione già nel luglio 2007, previo parere favorevole del Collegio Sindacale, ha nominato a tempo indeterminato la Dott.ssa Grazia Margherita Piolanti quale Dirigente

Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili, attribuendo allo stesso i compiti, adeguati poteri e mezzi.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili predispone adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e, ove previsto, del bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario.

Il Consiglio di Amministrazione vigila affinché il Dirigente Preposto disponga di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti a lui attribuiti, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative e contabili.

Gli atti e le comunicazioni della Società diffusi al mercato, e relativi all'informazione contabile anche infrannuale, sono accompagnati da una dichiarazione scritta del Dirigente Preposto, che ne attesta la corrispondenza alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, unitamente all'organo/i delegato/i, attesta con apposita relazione sul bilancio di esercizio, sul bilancio semestrale abbreviato e, ove redatto, sul bilancio consolidato, l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio e consolidato.

Inoltre attesta che il Bilancio d'esercizio/consolidato:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;

- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

Da ultimo il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, unitamente all'organo/i delegato/i, attesta che la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

3.11.06 Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi

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

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

Alle riunioni, che si potranno svolgere oltre che periodicamente, anche ogni qual volta se ne ravvisi una specifica necessità, potranno essere invitati, oltre che i membri dei rispettivi organi, - anche disgiuntamente tra di loro – l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, il Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili, la Società di Revisione ed il Presidente dell'Organismo di Vigilanza.

Per l'esercizio 2017, tale riunione si è svolta in data 21 febbraio 2018 ed ha visto la presenza dell'intero Comitato Controllo e Rischi, del Presidente del Collegio Sindacale, dell'*Internal Audit*, del Presidente dell'Organismo di Vigilanza,

del *Partner* della Società di Revisione, dell'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno, dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e l'Amministratore Incaricato si incontrano con il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*:

- i) per esaminare preventivamente il piano annuale di attività di quest'ultimo, suggerendo le eventuali integrazioni del piano di attività stesso in relazione alla programmazione delle attività di controllo che il Comitato avrà predisposto;
- ii) per ricevere e discutere le risultanze delle attività svolte dal Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, suggerendo, se del caso, ulteriori iniziative.

Il Presidente dell'Organismo di Vigilanza si coordina con il Responsabile della Funzione di *Internal Audit* per esaminare il piano annuale di attività di quest'ultimo in relazione alla programmazione delle attività di controllo che l'Organismo di Vigilanza avrà predisposto.

La programmazione degli incontri sopra suggerita non è esaustiva dei momenti di incontro e coordinamento che, a cura dei rispettivi Presidenti degli organi, potranno essere promossi, anche bilateralmente tra loro e con ciascuno dei soggetti elencati nel presente documento con specifiche attribuzioni in materia di controllo.

3.12

INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Con riferimento alle operazioni con parti correlate, la Società dal 1° gennaio 2011 applica la "Procedura per le operazioni con Parti Correlate" approvata dal Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, in data 11 novembre 2010, come successivamente modificataContestualmente all'approvazione della Procedura da parte del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale della Società ha valutato la conformità della Procedura ai principi indicati nel Regolamento Parti Correlate Consob.

La "Procedura per le operazioni con Parti Correlate" 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 nozione di "Parte Correlata" è definita esplicitamente nel Regolamento, in linea con la definizione contenuta nell'Allegato I 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 dal soggetto che esercita influenza notevole su IGD, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del Regolamento.

Sono considerate "Operazioni 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.

Il Regolamento distingue tra:

Operazioni di maggiore rilevanza (anche cumulativamente considerate) di controvalore superiore al 5% di almeno uno dei parametri indicati da Consob 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 SIIQ S.p.A.;
- ii) indice di rilevanza dell'attivo: pari al rapporto tra il totale attivo dell'entità oggetto dell'Operazione e il totale attivo di IGD SIIQ S.p.A.;
- iii) indice di rilevanza delle passività: pari al rapporto tra il totale delle passività dell'entità acquisita e il totale attivo di IGD SIIQ S.p.A..

Operazioni di minore rilevanza, indicate come tutte le altre operazioni.

Il regolamento stabilisce criteri minimi per l'approvazione delle operazioni di minore e maggiore rilevanza:

- informazioni adeguate e complete devono essere fornite con congruo anticipo al Comitato Parti Correlate e all'organo competente per l'approvazione dell'Operazione;
- il Comitato Parti Correlate può avvalersi, a spese della Società, di esperti indipendenti;
- l'interesse della Società al compimento dell'Operazione e la sua convenienza e correttezza sostanziale deve risultare dal verbale, ove redatto;
- al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale deve essere data informativa almeno trimestrale sull'esecuzione delle operazioni.

Inoltre, in aderenza alle disposizioni normative la Procedura per le operazioni con Parti Correlate ha stabilito altresì i criteri per l'individuazione di operazioni alle quali non applicare la disciplina introdotta dal Regolamento (eccezione fatta per taluni obblighi informativi) quali:

- 1) Operazioni esigue (al di sotto della "soglia di esiguità" individuata dalla Società nella procedura).
- 2) Deliberazioni in materia di remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche (presidente, amministratore delegato, componenti dei comitati) a determinate condizioni (es. nel caso la società abbia adottato una politica di remunerazione con il coinvolgimento del comitato remunerazione).
- 3) Piani di incentivazione basati su strumenti finanziari approvati ai sensi dell'art. 114-bis del TUF.
- 4) Operazioni ordinarie concluse a condizioni equivalenti a quelle di mercato o *standard* (es. contratti di service).
- 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).

La Società ha costituito il Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate in applicazione di quanto disposto dall'art. 2391-bis cod. civ. e dell'art. 4, commi 1 e 3, del Regolamento Parti Correlate Consob.

→ **Composizione e funzionamento del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate**

**COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE
FINO AL 14 GIUGNO 2017**

Rossella Saoncella	Presidente (Indipendente)
Andrea Parenti	(Indipendente)
Matthew David Lentz	(Indipendente)

**COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE
DAL 4 AGOSTO 2017**

Rossella Saoncella	Presidente (Indipendente)
Andrea Parenti	(Indipendente)
Matteo Cidonio	(Indipendente)

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate è composto da tre Amministratori Indipendenti, Rossella Saoncella, in qualità di Presidente, il Consigliere Andrea Parenti, nominati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 17 aprile 2015, a seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione da parte dell'Assemblea degli azionisti del 15 aprile 2015, e il Consigliere Matteo Cidonio nominato in data 4 agosto 2017, a seguito delle dimissioni del Consigliere Matthew Davide Lentz, ed ha le funzioni disciplinate dal Regolamento per le operazioni con Parti Correlate approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2010, successivamente aggiornato, in occasione della revisione triennale sia nel 2013 sia nel 2016, come di seguito, sinteticamente riportato.

Nel corso del 2017, non essendo necessario, non sono state effettuate riunioni del Comitato.

Il Comitato per le operazioni con Parti Correlate, in relazione:

- alle Operazioni di Minore rilevanza esprime il parere motivato non vincolante sull'interesse della società al compimento dell'operazione e sulla sua convenienza e correttezza sostanziale;
- alle Operazioni di Maggiore Rilevanza fatta salva la riserva di competenza deliberativa del Consiglio di Amministrazione, esprime parere vincolante. Inoltre per tale tipologia di operazioni è previsto il coinvolgimento del Comitato Parti Correlate (o suoi delegati) nelle trattative e nella fase istruttoria (attraverso ricezione di un

flusso informativo) con facoltà di richiedere informazioni e formulare osservazioni ai soggetti incaricati di condurre le trattative. Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, terminata la fase dell'istruttoria, esprime – in tempo utile al fine di consentire all'organo competente di deliberare in proposito – un motivato parere vincolante sull'interesse della Società al compimento della Operazione di Maggiore Rilevanza nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni. Qualora il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate lo ritenga necessario ed opportuno, potrà avvalersi, al fine del rilascio del suddetto parere, della consulenza di uno o più esperti indipendenti di propria scelta. Nella scelta di tali esperti, il Comitato ricorrerà a soggetti di riconosciuta professionalità e competenza sulle materie di interesse, di cui vengano valutate l'indipendenza e l'assenza di conflitti di interesse. Tuttavia in caso di parere negativo (cd. "avviso contrario") al compimento dell'operazione, e laddove 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 ottemperanza alla raccomandazione Consob (Cfr. Comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010) che raccomanda la revisione della procedura per le operazioni con parti correlate con cadenza triennale, il Consiglio di Amministrazione nel corso del 2016, tenuto conto dell'esperienza applicativa maturata dalla Società nel triennio 2014 - 2016 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, ha deliberato di valutare adeguata la Procedura per le operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società l'11 novembre 2010.

La richiamata procedura è messa a disposizione sul sito internet della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance/Comitati/Comitato-per-le-operazioni-con-parti-correlate>.

3.13

NOMINA DEI SINDACI

Ai sensi dell'art. 26.2 dello Statuto, la nomina dei membri del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste che devono essere depositate presso la sede sociale almeno venticinque giorni prima dell'Assemblea convocata per l'elezione dei medesimi, unitamente alle dichiarazioni con le quali i singoli candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalle disposizioni vigenti, nonché una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato. Le liste potranno essere presentate da soci che possiedano, da soli od insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob con delibera 20273 del 24 gennaio 2018 (pari, per l'anno 2018, al 2,5% del capitale sociale di IGD).

La nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti ai sensi dell'art. 26.9 dello Statuto e la sostituzione degli stessi sono effettuate in modo che sia assicurata una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Al riguardo, si rammenta che la disciplina in materia di rispetto del criterio di riparto nella composizione dell'organo amministrativo e di controllo, contenuta nella citata Legge 120/2011, prevede che, dopo il primo mandato successivo ad un anno dalla data di entrata in vigore della predetta Legge, sia rispettata una quota pari ad almeno un terzo degli amministratori e dei sindaci eletti.

L'art. 26 dello Statuto prevede che all'elezione dei membri del Collegio Sindacale si proceda come segue:

- dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli azionisti sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi e due sindaci supplenti;
- il terzo sindaco effettivo ed il terzo sindaco supplente sono tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa.
- qualora la composizione del Collegio Sindacale, ad esito delle votazioni, non consenta il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione nella rispettiva sezione – risulterebbero eletti per ultimi nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono sostituiti dai primi candidati non eletti dalla stessa lista e della stessa sezione appartenenti al genere meno rappresentato, nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito. In assenza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della sezione rilevante della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea nomina i sindaci effettivi o supplenti mancanti con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

Nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli azionisti presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che abbiano ottenuto la maggioranza semplice dei voti, comunque in modo tale da assicurare una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. La presidenza del Collegio Sindacale spetta al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

I candidati alla carica di sindaco dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla legge. Ai fini della definizione del requisito di professionalità di coloro che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di: (a) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecno-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società; ovvero (b) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società, è stabilito quanto segue:

- hanno stretta attinenza all'attività della Società tutte le materie di cui alla precedente lettera (a) connesse all'attività immobiliare e alle attività inerenti a settori economici attinenti a quello immobiliare;
- sono settori economici attinenti a quello immobiliare quelli in cui operano le imprese controllanti, ovvero che possono essere assoggettate al controllo o collegate ad imprese operanti nel settore immobiliare.

Non possono essere nominati sindaci e, se eletti decadono dall'incarico, coloro che si trovano in situazioni di incompatibilità previste dalla legge e coloro che non possiedono i requisiti di onorabilità e professionalità dalla medesima stabilità, nonché coloro che ricoprono la carica di sindaco effettivo in più di cinque società italiane quotate nei mercati regolamentati italiani. Nel computo non vanno considerate le cariche ricoperte in società controllanti, controllate ovvero assoggettate al controllo della medesima controllante.

Per quanto concerne il Presidente del Collegio Sindacale, in conformità alle disposizioni previste nell'art. 148, comma 2-bis, TUF lo stesso è stato nominato dall'Assemblea tra i candidati sindaci eletti dalla minoranza, in applicazione agli artt. 26.4 e 26.5 dello Statuto, in compliance con la normativa vigente che prevede che la presidenza del Collegio Sindacale spetti al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2015 e rimarrà in carica fino alla data dell'Assemblea che approverà il bilancio al 2017.

3.14

COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE

(ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)

Il Collegio Sindacale in carica si compone di tre membri effettivi e tre supplenti, nelle persone dei Signori: Anna Maria Allievi (Presidente), Roberto Chiusoli (membro effettivo), Pasquina Corsi (membro effettivo), Pierluigi Brandolini (membro supplente), Isabella Landi (membro supplente) e Andrea Bonechi (membro supplente).

I Sindaci effettivi Roberto Chiusoli e Pasquina Corsi ed i sindaci supplenti Pierluigi Brandolini e Isabella Landi sono stati tratti dalla lista di maggioranza n. 1 presentata da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, che ha ottenuto una percentuale di voti pari a circa il 76,81% del capitale votante.

Il Presidente del Collegio sindacale Anna Maria Allievi ed il sindaco supplente Andrea Bonechi sono stati tratti dalla lista di minoranza n. 2, presentata congiuntamente da Ersel Asset Management SGR S.p.A. gestore del fondo Fondersel PMI; Eurizon Capital SGR S.p.A. gestore dei fondi: Ersel Asset Management SGR S.p.A. gestore del fondo Fondersel PMI; Eurizon Capital SGR S.p.A. gestore dei fondi: Eurizon Azioni Italia e Eurizon Azioni PMI Italia; Eurizon Capital SA gestore dei fondi: EasyFund – Equity Italy e Eurizon EasyFund – Equity Italy LTE; Mediolanum Gestione Fondi SgrpA gestore dei fondi: Mediolanum Flessibile Italia, Mediolanum Flessibile Sviluppo Italia e Mediolanum Flessibile Strategico; Mediolanum International Funds Limited – Challenge Funds; Pioneer Asset Management S.A. gestore del fondo Pioneer Fund Italian Equity e Pioneer Investment Management SGRpA gestore del Fondo Pioneer Italia Azionariato Crescita. Italia, che ha ottenuto una percentuale di voti pari a circa il 16,30% del capitale votante.

Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Collegio Sindacale.

ANNA MARIA ALLIEVI

Presidente del Collegio Sindacale

Nata a Milano nel 1965, si è laureata in Economia e Commercio all'Università Cattolica di Milano nel 1992, è iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti di Milano dal 1996 ed all'Albo dei Revisori Contabili dal 1999. Partecipa alle Commissioni di studio e gruppi di lavoro dell'Ordine dei Dottori Commercialisti dal 2006 ed è autore di articoli per la rivista "Il Revisore legale" dal 2014. Ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale del Credito Emiliano S.p.A., di Sindaco Effettivo in CIR S.p.A. ed in altre aziende di primaria importanza come Cap Holding S.p.A., SERAM S.p.A. ed Enti Pubblici. Collabora con alcuni Studi come *of counsel* dopo aver maturato una significativa esperienza come Senior Manager nella società di revisione contabile Deloitte &

Touche S.p.A., dove ha sviluppato altresì competenze distinte come Advisory e nel Controllo Qualità al fine di supportare i C.d.A. dei clienti nelle strategie di miglioramento. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 5.

ROBERTO CHIUSOLI

Sindaco Effettivo

Nato a Bologna nel 1964, si è laureato in Economia e commercio presso l'Università di Bologna nel 1989. È dottore Commercialista ed è iscritto all'Albo dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna dal 1992, nonché al Registro dei Revisori legali. 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 e di cooperative. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 5.

PASQUINA CORSI

Sindaco Effettivo

Nata a Piombino (LI) nel 1957, è diplomata presso I.T.C "Einaudi" di Piombino nel 1976. È iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti della provincia di Livorno. Esercita la professione in Campiglia Marittima (LI). È iscritta al Registro dei Revisori dei Conti. Ha ricoperto l'incarico di membro del Collegio dei Revisori dei Conti in diversi enti locali. Ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale di Ipercoop Tirreno S.p.A. e la carica di Sindaco effettivo in I.S.C. S.p.A. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 5.

Nel corso del 2017 il Collegio Sindacale si è riunito 6 (sei) volte nelle date del 12 gennaio, 24 febbraio, 9 maggio, 2 agosto, 27 ottobre e 6 novembre, con la partecipazione pari al 100% del Presidente del Collegio Sindacale e del Sindaco Pasquina Corsi mentre per il Sindaco Roberto Chiusoli la partecipazione è pari al 60%.

La durata media delle riunioni è stata di circa h. 2 (due ore). Ad esse, occorre aggiungere alcune riunioni effettuate – in particolare – con il management della Società e con i rappresentati della società di revisione, nonché quelle del Comitato

Controllo e Rischi.

Il Collegio Sindacale ha verificato il rispetto dei criteri previsti dal Codice di Autodisciplina e dal TUF circa l'indipendenza dei suoi membri nel corso della riunione del 30 gennaio 2018, comunicando l'esito di tale verifica al Consiglio di Amministrazione. Con riferimento al Sindaco Roberto Chiusoli il Collegio Sindacale ha ritenuto che, in considerazione dell'esperienza maturata negli anni, in posizione di indipendenza, il superamento del novennio di carica può essere motivo non già d'indebolimento, bensì di rafforzamento di tale posizione di indipendenza. Pertanto il Collegio ha constatato che non ricorrono fattispecie concretamente idonee ad inficiare l'indipendenza o situazioni soggettive che impediscono di mantenere comportamenti caratterizzati da piena autonomia di giudizio e libero apprezzamento nel valutare l'operato del management. Pertanto il Collegio ha ritenuto che la circostanza che il Sindaco Chiusoli ricopra la carica da più di nove anni non comprometta l'indipendenza. Il Collegio Sindacale provvede alla supervisione sull'operato della società di revisione.

Il Collegio Sindacale formula, altresì, la proposta motivata per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti da parte dell'Assemblea.

Ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. n. 39/2010, il Collegio Sindacale svolge, inoltre, la funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile.

I Sindaci, anche individualmente, possono procedere in qualsiasi momento al compimento di atti ispettivi e di controllo, nonché possono chiedere agli Amministratori notizie anche in riferimento alle società controllate, sull'andamento delle operazioni sociali o su determinati affari, ovvero rivolgere direttamente tali richieste agli organi di amministrazione e controllo delle stesse controllate. Nell'ambito delle proprie funzioni i Sindaci possono chiedere al Responsabile della Funzione di *Internal Audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative od operazioni aziendali.

Il Collegio Sindacale riferisce, sull'attività di vigilanza svolta e sulle omissioni e sui fatti censurabili, all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 2364, comma 2, cod. civ.

Esso può altresì fare proposte all'Assemblea in ordine al bilancio e alla sua approvazione nonché alle materie di sua competenza.

Il Collegio Sindacale, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, può convocare l'Assemblea (almeno due sindaci), il Consiglio di Amministrazione e, qualora istituito, il comitato esecutivo.

Il Collegio Sindacale, la Società di Revisione, il Comitato Controllo e Rischi nonché tutti gli organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli si scambiano tempestivamente le informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti.

Il Collegio Sindacale è comunque invitato a svolgere una vigilanza anche preventiva e non meramente *ex post*, che si deve tradurre in una verifica sui processi il cui esito è portato all'attenzione degli Amministratori, affinché essi adottino le misure correttive eventualmente necessarie.

Al Presidente del Collegio Sindacale spettano funzioni di coordinamento dei lavori di tale organo e di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

La tabella 3 riporta i componenti del Collegio Sindacale in carica al 31 dicembre 2017.

→ Politiche di diversità

Il Collegio Sindacale risulta composto da soggetti dotati di differenti caratteristiche professionali e personali; inoltre, la composizione del Collegio Sindacale è in linea con la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Come sopra indicato, tenuto conto che il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale scadranno in occasione dell'Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, la valutazione circa l'eventuale adozione di una politica sulla composizione degli stessi sarà sottoposta all'esame dai nuovi organi sociali.

3.15

RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato un *Investor Relations Manager*, nella persona di Claudia Contarini, provvedendo inoltre ad istituire un'apposita struttura aziendale: l'*IR Manager* è inserito all'interno della funzione Pianificazione, Controllo e IR, (la cui responsabilità è affidata a Raffaele Nardi), che riporta direttamente all'Amministratore Delegato. Nel sito *internet* della Società è presente una sezione dedicata alle Relazioni con gli Azionisti (<http://www.gruppoigd.it/Investor-Relations>) in cui vengono riportate tutte le informazioni aggiornate relative al titolo azionario della Società (andamento quotazione, dividendo, struttura azionaria, ecc), i bilanci e le relazioni finanziarie, i comunicati stampa, le presentazioni del *management* alla comunità finanziaria, il calendario finanziario e il calendario degli eventi. Altre informazioni aggiuntive di interesse degli Azionisti sono presenti nella sezione *Governance* del sito *internet* della Società (<http://www.gruppoigd.it/Governance>) dove si possono facilmente reperire informazioni relative all'Assemblea degli Azionisti e al sistema di *Governance* della Società. Tutte le informazioni rilevanti sono pubblicate e aggiornate in tempo reale in doppia lingua (italiano e inglese) sul sito *internet* della Società, che utilizza anche altri mezzi per rendere

tempestivo ed agevole l'accesso alle informazioni. Attraverso un sistema di *mailing list information*, a cui possono iscriversi gli interessati collegandosi al sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/Iscrizione-Email-Alert>, vengono inviati i comunicati stampa, immediatamente dopo la diffusione al mercato, le *newsletter* e le relazioni finanziarie. Avvalendosi della collaborazione di *broker*, che seguono il titolo azionario della Società, si prende parte a conference di settore, oltre ad organizzare *roadshow*, incontri e *conference call* (programmati dopo la pubblicazione dei risultati finanziari, annuali e infrannuali ovvero in occasione della presentazione di piani industriali o per altre specifiche situazioni), occasioni di incontro tra il *top management* e gli investitori istituzionali. Le presentazioni illustrate alla comunità finanziaria sono pubblicate sul sito della Società.

Inoltre, per garantire un ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, l'Assemblea del 26 marzo 2003 ha approvato il Regolamento Assembleare, successivamente aggiornato, attualmente in vigore e disponibile sul sito *internet* della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance/Assemblea-degli-Azionisti>.

3.16

ASSEMBLEE

(ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF)

Ai sensi dell'art. 10.3 dello Statuto, le modalità di funzionamento dell'Assemblea sono stabilite da apposito Regolamento, approvato dall'Assemblea ordinaria.

Ai sensi della normativa vigente, l'Assemblea è convocata mediante avviso pubblicato sul sito *internet* della Società nonché, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione nazionale.

L'art. 125-bis TUF stabilisce un termine per la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea pari ad almeno 30 giorni prima della data dell'Assemblea stessa. Si applica un diverso termine con riferimento alle assemblee convocate per (i) eleggere i componenti degli organi sociali (i.e. 40 giorni prima della data dell'Assemblea); (ii) deliberare in merito alle misure difensive in caso di offerta pubblica di acquisto (i.e. 15 giorni prima della data dell'Assemblea); e (iii) deliberare in merito alla riduzione del capitale sociale e nomina del liquidatore (i.e. 21 giorni prima della data dell'Assemblea).

Ai sensi dell'art. 12.2 dello Statuto, per l'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto è necessaria la comunicazione rilasciata alla Società da un intermediario abilitato, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione (c.d. *record date*). Ai sensi dell'art. 83-sexies TUF, ai fini della legittimazione all'esercizio del diritto di voto, non rilevano le registrazioni in addebito o in accredito compiute sui conti successivamente a tale termine.

Ai sensi dell'art. 13 dello Statuto, coloro ai quali spetta il diritto di voto in Assemblea possono farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta, che può essere conferita anche con documento informatico sottoscritto in forma

elettronica ai sensi dell'art. 21, comma 2, del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82. La delega può essere anche notificata in via elettronica mediante l'utilizzo di apposita sezione del sito *internet* della Società, ovvero, in alternativa, tramite posta elettronica certificata, ad apposito indirizzo di posta elettronica, secondo le modalità stabilite di volta in volta nell'avviso di convocazione.

Inoltre, la Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale gli aventi diritto possono conferire una delega con istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno con le modalità previste dalla normativa applicabile.

I soci hanno il diritto di porre domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima dell'Assemblea. Alle domande pervenute prima dell'Assemblea è data risposta al più tardi durante la stessa. L'avviso di convocazione indica il termine entro il quale le domande poste prima dell'assemblea devono pervenire alla Società. Il termine non può essere anteriore a tre giorni precedenti la data dell'assemblea ovvero a cinque giorni qualora l'avviso di convocazione preveda che la Società fornisca, prima dell'assemblea, una risposta alle domande pervenute. In tal caso le risposte sono fornite almeno due giorni prima dell'assemblea anche mediante pubblicazione in una apposita sezione del sito *internet* della società. Non è dovuta una risposta quando le informazioni richieste siano già disponibili in formato "domanda e risposta" (Q&A) in apposita sezione del sito *internet* della Società.

Il Regolamento Assembleare è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle assemblee attraverso dettagliata disciplina delle diverse fasi in cui esse si articolano, nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di richiedere chiarimenti su diversi argomenti in discussione, di esprimere la propria opinione e di formulare proposte.

3.17

ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO

(*ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF*)

La Società ha adottato il Modello Organizzativo ai sensi del D.lgs. 231/2001, come meglio descritto nella precedente Sezione 3.11.03, a cui si fa espresso rinvio.

3.18

CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Non si sono verificati cambiamenti nella struttura di *corporate governance* dalla chiusura dell'Esercizio.

3.19

CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL 13 DICEMBRE 2017 DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

La Società ha trasmesso in data 18 Dicembre 2017 all'intero Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale, nonché a tutti i componenti degli Organi di Controllo, la lettera ricevuta dal Presidente del Comitato italiano per la Corporate Governance. Successivamente il contenuto della stessa è stato oggetto di discussione sia in occasione della riunione degli Amministratori Indipendenti sia nel corso della riunione del Consiglio di Amministrazione convocato per l'approvazione del progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017.

TABELLE

Tabella 1 "Informazioni sugli Assetti Proprietari"

Tabella 2 "Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati al 31 dicembre 2017"

Tabella 3 "Struttura del Collegio Sindacale al 31 dicembre 2017"

Tabella 4 "Cariche ricoperte dagli amministratori al 31 dicembre 2017 in altre società"

Tabella 5 "Cariche ricoperte dai sindaci al 31 dicembre 2017 in altre società"

Tabella 1: informazioni sugli Assetti Proprietari

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE	N° AZIONI	% RISPETTO AL CS.	QUOTATO (INDICARE I MERCATI) / NON QUOTATO	DIRITTI E OBBLIGHI
Azioni ordinarie	81.304.563	100%	Quotato sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – Segmento STAR	-

PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE SULLA BASE DELLE COMUNICAZIONI EX ART. 120 T.U.F. E DELLE ULTERIORI INFORMAZIONI DISPONIBILI ALLA SOCIETÀ

DICHiarante	AZIONISTA DIRETTO	QUOTA % SU CAPITALE ORDINARIO	QUOTA % SU CAPITALE VOTANTE
Coop Alleanza 3.0	Coop Alleanza 3.0	40,92	40,92
Unicoop Tirreno	Unicoop Tirreno	12,03	12,03

Tabella 2: struttura del Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2017

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE													COMITATO CONTROLLO E RISCHI		COM. NOMINE E REMUN.		EVENTUALE COMITATO ESECUTIVO	
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di Prima Nomina*	In carica da	In carica fino a	Lista **	Esec.	Non esec.	Indip. da Codice	Indip. da TUF	Numero altri incarichi ***	(*)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Presidente •	Gasperoni Elio	1953	15/4/2015	19/4/2017	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M	x				9	8/8						
Vicepresidente	Pellegrini Fernando	1964	26/3/2003	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M		x			1	6/8						
Amministratore Delegato ◊	Albertini Claudio	1958	28/4/2006	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M	x				1	8/8						
Amministratore	Canosani Aristide	1935	26/3/2003	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M		x			_	8/8						
Amministratore	Caporioni Leonardo	1964	28/4/2006	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M		x			10	3/8						
Amministratore	Coffari Gilberto	1946	6/11/2000	15/4/2015	12/4/2017	M		x			1	8/8						
Amministratore	Dondi Dall'Orologio Luca	1972	14/4/2016	3/3/2016	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	(***)			x	x	2	7/8						
Amministratore	Gualandri Elisabetta	1955	19/4/2012	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	3	5/8	6/6	P	5/5	M		
Amministratore	Carletti Milva	1963	15/4/2015	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	_	7/8		5/5	M			
Amministratore	Saoncella Rossella	1954	15/4/2015	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	_	7/8	5/6	M				
Amministratore	Parenti Andrea	1957	23/4/2009	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	21	8/8		5/5	P			
Amministratore	Salvini Livia	1957	19/4/2012	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	3	3/8	5/6	M				
Amministratore	Cidonio Matteo	1970		4/8/2017	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	(****)			x	x	10	3/3						

----- AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO -----

Amministratore	Lentz Matthew David	1974	15/4/2015	15/4/2015	14/6/2017	m			x	x	_	3/5						
----------------	---------------------	------	-----------	-----------	-----------	---	--	--	---	---	---	-----	--	--	--	--	--	--

N. di riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento (anno 2017) : 8

Com. Controllo e Rischi: 6

Com. Nomine e Remunerazione: 5

Comitato esecutivo:

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF):
2,5% del capitale sociale

NOTE:

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":

- Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi
- ◊ Questo simbolo indica il principale responsabile della gestione dell'Emittente (Chief Executive Officer o CEO)
- Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID)
- * Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l'amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel C.d.A. dell'Emittente
- ** In questa colonna è indicata la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore ("M": lista di maggioranza; "m": lista di minoranza; "CdA": lista presentata dal C.d.A.)
- *** in questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.
Nella relazione sulla corporate governance gli incarichi sono indicati per esteso
- (*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni rispettivamente del CdA e dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).
- (**) In questa colonna è indicata la qualifica del Consigliere all'interno del Comitato: "P": presidente; "M": membro
- (***) Cooptato dal Consiglio di Amministrazione in data 3/3/2016 e successivamente nominato dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 14/04/2016
- (****) Cooptato dal Consiglio di Amministrazione in data 4/8/2017 in sostituzione del dimissionario Matthew David Lentz

Tabella 3: struttura del Collegio Sindacale al 31 dicembre 2017

COLLEGIO SINDACALE

Carica	Componenti	Anno di Nascita	Data di prima nomina*	In carica da	In carica fino a	Lista **	Indipendenza da Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio ***	Numero altri incarichi ****
Presidente	Allievi Anna Maria	1965	15 aprile 2015	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	m	X	6/6	13
Sindaco Effettivo	Chiusoli Roberto	1964	28 aprile 2006	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M	X	4/6	22
Sindaco Effettivo	Corsi Pasquina	1957	19 aprile 2012	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M	X	6/6	4
Sindaco Supplente	Brandolini Pierluigi	1970	15 aprile 2015	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			
Sindaco Supplente	Landi Isabella	1964	28 aprile 2006	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			
Sindaco Supplente	Bonechi Andrea	1968	15 aprile 2015	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	m			

----- SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO -----

Cognome								
Nome								

Numero riunioni svolte durante l'Esercizio di riferimento (anno 2017): 6

Quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): 2,5% del capitale sociale

NOTE:

- * Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'emittente
- ** In questa colonna è indicata la lista da cui è stato tratto ciascun sindaco ("M": lista di maggioranza; "m" lista di minoranza).
- *** In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe dovuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.)
- **** In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell'art. 148 bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emissenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emissenti Consob.

Tabella 4: cariche ricoperte dagli amministratori al 31 dicembre 2017 in altre società

AMMINISTRATORE	CARICHE RICOPERTE IN ALTRE SOCIETÀ
GASPERONI ELIO Presidente	Consigliere FEDERAZIONE COOPERATIVE PROVINCIA DI RAVENNA S.C.P.A. Vice Presidente del C.d.A. COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP. Vice Presidente del C.d.A. UNIPOL BANCA S.P.A. Presidente del C.d.A. di Mer.Co.Ra. S.r.l. Consigliere PARFINCO S.p.A. Presidente del C.d.A. PHARMACOOP S.p.A. Consigliere ROBINTUR S.p.A. Consigliere EATALYWORLD S.r.l. Presidente del C.d.A. EMILIANA S.r.l.
ALBERTINI CLAUDIO Amministratore Delegato	Consigliere VIRTUS PALLACANESTRU BOLOGNA S.P.A.
PELLEGRINI FERNANDO Vice Presidente	Consigliere e membro del Comitato Esecutivo SIMGEST - SOCIETÀ DI INTERMEDIAZIONE MOBILIARE S.P.A.
CAPORIONI LEONARDO Consigliere	Vice Presidente del C.d.A. IMMOBILIARE SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE S.P.A. Consigliere di Enercoop Tirreno S.r.l. Consigliere IPERCOOP TIRRENO S.P.A. Consigliere FACTORCOOP S.P.A. Sindaco Revisore FONDO PENSIONE DIRIGENTI COOPERATIVE DI CONSUMO Sindaco Revisore CASSA DI ASSISTENZA DIRIGENTI COOPERATIVE DI CONSUMATORI Presidente del collegio sindacale Compagnia finanziaria ed immobiliare Toscana S.p.A. in liquidazione Vice Presidente del C.d.A. IL PADULETTO S.R.L. Consigliere di Sorveglianza con compiti di coordinatore del Comitato di Controllo Interno L'AVVENIRE 1921 SOC. COOP. Consigliere DISTRIBUZIONE LAZIO UMBRIA S.R.L.
GILBERTO COFFARI Consigliere	Consigliere FEDERAZIONE COOPERATIVE PROVINCIA DI RAVENNA S.C.P.A.
CANOSANI ARISTIDE Consigliere	/
CARLETTI MILVA Consigliere	/
SAONCELLA ROSELLA Consigliere	/
GUALANDRI ELISABETTA Consigliere	Consigliere ABI SERVIZI S.P.A. Consigliere di Mat3D S.r.l. Consigliere BPER BANCA S.P.A. Sindaco Effettivo COMMERCIALE ORTOINVEST S.R.L. Revisore Legale CONSORZIO MACROLotto IND. N. 2 DI PRATO Presidente del Collegio Sindacale F.LLI CIAMPOLINI & C. S.P.A. Presidente del Collegio Sindacale FRAMAFRUIT S.P.A. Presidente del Collegio Sindacale FRUTTITAL FIRENZE S.P.A. Presidente del Collegio Sindacale GALANDI & C. S.P.A. Sindaco Effettivo G.F.F. S.R.L. Presidente del Collegio Sindacale IMMOBILIARE SUD-EST S.P.A. Presidente del Collegio Sindacale FONDAZIONE MAXXI Presidente del Collegio Sindacale IMMOBILIARE MINERVA S.P.A. Presidente del Collegio Sindacale PENTAFIN S.P.A. Presidente del Collegio Sindacale PI.DA S.P.A. Presidente del Collegio Sindacale SDI SOCIETÀ DISTIRIBUZIONE IMBALLAGGI S.R.L. Presidente del Collegio Sindacale TIRRENO IMMOBILIARE S.R.L. Sindaco Unico EGAN IMMOBILIARE S.R.L. Presidente del Collegio Sindacale ALDO GALANDI S.P.A. Sindaco Unico TIRRENOFRUIT S.R.L. Sindaco Effettivo PRINCIPE DI PIEMONTE S.P.A. Sindaco Effettivo M.T. - MANIFATTURA TABACCHI S.P.A. Sindaco Effettivo ENI NEW ENERGY S.P.A. Sindaco Unico DESIGNER PLUS S.R.L.
PARENTI ANDREA Consigliere	/
LENZ MATTHEW DAVID Consigliere	/

segue Tabella 4: cariche ricoperte dagli amministratori al 31 dicembre 2017 in altre società

AMMINISTRATORE	CARICHE RICOPERTE IN ALTRE SOCIETÀ
SALVINI LIVIA Consigliere	Consigliere IL SOLE 24 ORE S.P.A. Sindaco Effettivo ATLANTIA S.P.A. Presidente del Collegio Sindacale COOPFOND S.P.A.
DONDI DALL'OROLOGIO LUCA Consigliere	Amministratore Delegato NOMISMA SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI S.P.A. Consigliere NE - NOMISMA ENERGIA S.R.L.
	Presidente del C.d.A. 8 GALLERY IMMOBILIARE S.R.L. Presidente del C.d.A. AURORA RECOVERY CAPITAL S.P.A. Presidente del C.d.A. ELLE 14 S.R.L. Presidente del C.d.A. di Pad 5 S.r.l.
MATTEO CIDONIO Consigliere	Consigliere Capital EPR FreeHold LTD Amministratore Unico KG12 S.a.r.l. Consigliere KTS Square Trust S.a.r.l. Consigliere GWM group Holding SA Consigliere Esecutivo GWM CA Corporate Limited Membro della LLP di Gwm Capital Advisor LLP

Tabella 5: cariche ricoperte dai sindaci al 31 dicembre 2017 in altre società

SINDACO	CARICA RICOPERTA	SOCIETÀ
ANNA MARIA ALLIEVI Presidente del Collegio Sindacale	Sindaco Effettivo	CAP HOLDING S.P.A.
	Sindaco Effettivo	CIR S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	CERNUSCO VERDE S.R.L.
	Sindaco Effettivo	A2A RINNOVABILI S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	A.S.M. AZIENDA SPECIALE MULTISERVIZI S.R.L.
	Sindaco Effettivo	FONDO PENSIONE PEGASO
	Presidente del Collegio Sindacale	CONFERSVIZI CISPEL LOMBARDIA
	Presidente del Collegio Sindacale	AEMME LINEA AMBIENTE S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	CEM S.P.A.
	Sindaco Effettivo	SERAM S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	CREDITO EMILIANO S.P.A.
	Presidente del Consiglio di Amministrazione	COOPERATIVA LE SFERE S.A.R.L.
	Sindaco Effettivo	ATINOM S.P.A. IN LIQUIDAZIONE
	Presidente del Collegio Sindacale	GRUPPO UNA S.P.A.
ROBERTO CHIUSOLI Sindaco Effettivo	Presidente del Collegio Sindacale	CASA DI CURA VILLA DONATELLO S.P.A.
	Sindaco Effettivo	DE' TOSCHI S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	GRANAROLO S.P.A.
	Sindaco Effettivo	CONSORZIO CASTELLO
	Sindaco Effettivo	COMPAGNIA ASSICURATRICE LINEAR S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	SACMI SERVICE S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	UNIPOL FINANCE S.R.L.
	Sindaco Effettivo	UNIPOL GRUPPO S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	UNIPOL INVESTMENT S.P.A.
	Sindaco Effettivo	SIAT S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	ROBINTUR S.P.A.
	Sindaco Effettivo	SACMI IMOLA S.C.
	Sindaco Effettivo	CCS2 S.P.A.
	Consigliere di Sorveglianza	CONSORZIO INTEGRA SOC. COOP.
PASQUINA CORSI Sindaco Effettivo	Presidente del Collegio Sindacale	CAMST S.C.A R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	SINERGO S.P.A.
	Presidente del Collegio Revisori	FONDAZIONE UNIPOLIS
	Sindaco Effettivo	CAMST 2 S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	UNIPOLPART S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	CEFLA SOC. COOP.
	Presidente del Collegio Sindacale	FINCCC S.P.A.
	Sindaco Effettivo	L'ORMEGGIO SOC. COOP.
	Presidente del Collegio Sindacale	IPERCOOP TIRRENO S.P.A.
	Sindaco Effettivo	IMMOBILIARE SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE S.P.A.
	Sindaco Unico	IL PADULETTO S.R.L.



TIBURTINO SHOPPING CENTER

ROMA

Apertura 2009

GLA galleria mq 33.496

GLA ancora alimentare mq 7.663



5.481.728 visitatori nel 2017



Certificazione ambientale

UNI EN ISO 14001

GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2017

04



4.1

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO (importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2017 (A)	31/12/2016 (B)	VARIAZIONI (A-B)
Ricavi:	1	138.915	131.296	7.619
- ricavi verso terzi		96.637	89.302	7.335
- ricavi verso parti correlate		42.278	41.994	284
Altri proventi:	2.1	6.176	5.529	647
- altri proventi verso terzi		4.008	3.836	172
- altri proventi verso parti correlate		2.168	1.693	475
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	5.116	1.999	3.117
Totale ricavi e proventi operativi		150.207	138.824	11.383
Variazioni delle rimanenze	6	(4.633)	247	(4.880)
Totale ricavi e variazione delle rimanenze		145.574	139.071	6.503
Costi di realizzazione	6	591	2.360	(1.769)
Costi per servizi:	3	23.377	22.641	736
- costi per servizi verso terzi		20.617	20.543	74
- costi per servizi verso parti correlate		2.760	2.098	662
Costi del personale	4	9.881	9.246	635
Altri costi operativi	5	9.911	9.636	275
Totale costi operativi		43.760	43.883	(123)
(Ammortamenti e accantonamenti)		(2.532)	(2.477)	(55)
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(3.670)	(3.808)	138
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)		27.556	23.389	4.167
Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	7	21.354	17.104	4.250
RISULTATO OPERATIVO		123.168	112.292	10.876
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	8	(45)	(236)	191
Proventi finanziari:		143	272	(129)
- verso terzi		140	267	(127)
- verso parti correlate		3	5	(2)
Oneri finanziari:		34.536	42.380	(7.844)
- verso terzi		34.522	42.340	(7.818)
- verso parti correlate		14	40	(26)
Saldo della gestione finanziaria	9	(34.393)	(42.108)	7.715
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		88.730	69.948	18.782
Imposte sul reddito del periodo	10	2.276	3.044	(768)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO		86.454	66.904	19.550
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		0	1.425	(1.425)
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo		86.454	68.329	18.125
- utile base per azione	11	1.063	0,840	
- utile diluito per azione	11	1.063	0,840	

4.2

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO (importi in migliaia di Euro)	31/12/2017	31/12/2016
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	86.454	66.904
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	228	(220)
Componenti non riclassificabili a conto economico	228	(220)
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	7.897	4.533
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(1.819)	(1.442)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(181)	(30)
Componenti riclassificabili a conto economico	5.897	3.061
Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo	92.579	69.745
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	1.425
Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza della Capogruppo	92.579	71.170

4.3**SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA
CONSOLIDATA**

SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA CONSOLIDATA (Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2017 (A)	31/12/2016 (B)	VARIAZIONI (A-B)
ATTIVITÀ NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	12	35	58	(23)
Avviamento	13	12.662	12.662	0
		12.697	12.720	(23)
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	14	2.157.176	2.050.728	106.448
Fabbricato	15	8.131	8.374	(243)
Impianti e Macchinari	16	260	332	(72)
Attrezzature e altri beni	16	1.016	1.323	(307)
Migliorie su beni di terzi	16	797	1.020	(223)
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	40.466	75.004	(34.538)
		2.207.846	2.136.781	71.065
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	18	-	764	(764)
Crediti vari e altre attività non correnti	19	90	89	1
Partecipazioni	20	254	1.685	(1.431)
Attività finanziarie non correnti	21	343	393	(50)
		687	2.931	(2.244)
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)		2.221.230	2.152.432	68.798
ATTIVITÀ CORRENTI:				
Rimanenze e acconti	22	37.623	57.753	(20.130)
Crediti commerciali e altri crediti	23	11.415	11.570	(155)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	2.054	1.136	918
Altre attività correnti	25	3.343	13.112	(9.769)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	26	96	151	(55)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	26	42	-	42
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	27	2.509	3.084	(575)
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)		57.082	86.806	(29.724)
TOTALE ATTIVITÀ (A+B)		2.278.312	2.239.238	39.074
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale Sociale		599.760	599.760	0
Riserva sovrapprezzo azioni		29.971	29.971	0
Altre Riserve		384.832	349.246	35.586
Utili del gruppo		101.190	81.724	19.466
Totale patrimonio netto di gruppo		1.115.753	1.060.701	55.052
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		-	8.725	(8.725)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	28	1.115.753	1.069.426	46.327
PASSIVITÀ NON CORRENTI:				
Passività per strumenti derivati	42	20.397	28.748	(8.351)
Passività finanziarie non correnti	29	965.539	893.296	72.243
Fondo TFR	30	2.574	2.530	44
Passività per imposte differite	18	24.777	22.665	2.112
Fondi per rischi ed oneri futuri	31	5.326	4.964	362
Debiti vari e altre passività non correnti	32	9.291	10.707	(1.416)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	32	11.891	13.949	(2.058)
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (D)		1.039.795	976.859	62.936
PASSIVITÀ CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	33	97.097	165.760	(68.663)
Debiti commerciali e altri debiti	35	13.838	15.634	(1.796)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	36	459	1.428	(969)
Passività per imposte	37	2.400	2.396	4
Altre passività correnti	38	8.956	7.714	1.242
Altre passività correnti verso parti correlate	38	14	21	(7)
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (E)		122.764	192.953	(70.189)
TOTALE PASSIVITÀ (F=D+ E)		1.162.559	1.169.812	(7.253)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (C + F)		2.278.312	2.239.238	39.074

4.4

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	ALTRÉ RISERVE	UTILI DEL GRUPPO	PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO	CAPITALE E RISERVE ATTRIBUIBILI AGLI AZIONISTI DI MINORANZA	TOTALE PATRIMONIO NETTO
Saldo al 01/01/2016	599.760	39.971	323.915	58.407	1.022.053	10.150	1.032.203
Utile del periodo	0	0		68.329	68.329	(1.425)	66.904
Valutazione derivati cash flow hedge			3.091	0	3.091	0	3.091
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(250)	0	(250)	0	(250)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	2.841	68.329	71.170	(1.425)	69.745
Ripartizione dell'utile 2015							
dividendi distribuiti	0	0	(6.828)	(25.694)	(32.522)	0	(32.522)
destinazione a riserva legale	0	(10.000)	10.000	0	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	19.318	(19.318)	0	0	0
Saldo al 31/12/2016	599.760	29.971	349.246	81.724	1.060.701	8.725	1.069.426

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	ALTRÉ RISERVE	UTILI DEL GRUPPO	PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO	CAPITALE E RISERVE ATTRIBUIBILI AGLI AZIONISTI DI MINORANZA	TOTALE PATRIMONIO NETTO
Saldo al 01/01/2017	599.760	29.971	349.246	81.724	1.060.701	8.725	1.069.426
Utile del periodo	0	0		86.454	86.454	0	86.454
Valutazione derivati cash flow hedge			6.078	0	6.078	0	6.078
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	47	0	47	0	47
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	6.125	86.454	92.579	0	92.579
Acquisto azioni proprie			(159)		(159)		(159)
Riclassifiche riserve per effetto fusione			23.979	(23.979)	0		0
Acquisto quote da azionisti di minoranza				(781)	(781)	(8.725)	(9.506)
Ripartizione dell'utile 2016							
dividendi distribuiti	0	0	(14.731)	(21.856)	(36.587)	0	(36.587)
destinazione a riserva legale	0	0	0	0	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	20.372	(20.372)	0	0	0
Saldo al 31/12/2017	599.760	29.971	384.832	101.190	1.115.753	0	1.115.753

4.5

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO (In migliaia di Euro)	31/12/2017	31/12/2016
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	88.730	69.948
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Rettifica per poste non monetarie	3.519	8.986
(Ammortamenti e accantonamenti)	2.532	2.478
(svalutazione)/Ripristini Immobilizzazioni in corso e Rimanenze	3.670	3.808
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(27.556)	(23.389)
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	45	231
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	70.940	62.062
Imposte sul reddito	(1.319)	(1.095)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	69.621	60.967
Variazione delle rimanenze	4.633	(246)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	8.263	(8.829)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso parti correlate	(894)	(6.933)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(1.145)	(1.556)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso parti correlate	(2.058)	(7)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO	78.420	43.396
(Investimenti) in immobilizzazioni	(32.558)	(75.717)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	153	393
Disinvestimenti in Partecipazioni	0	4.466
(Investimenti) in Partecipazioni	(9.507)	(19)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO	(41.912)	(70.877)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	(42)	9.023
Acquisto azioni proprie	(159)	0
Riserva Cash Flow Hedge	0	(1.659)
Distribuzione di dividendi	(36.587)	(32.522)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(69.457)	(224.868)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	69.244	256.991
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO	(37.001)	6.965
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(82)	(3)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	(575)	(20.519)
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	3.084	23.603
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	2.509	3.084

4.6

NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

1. Informazioni generali

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

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

2. Sintesi dei principi contabili

→ 2.1 Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali
 Il bilancio consolidato per l'esercizio 2017 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dal Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data di chiusura del Bilancio Consolidato siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002. Gli IFRS sono stati applicati in modo coerente in tutti i periodi presentati.

Schemi adottati

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

sono classificate per natura.

Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto. Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi e gli oneri complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto. Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando il risultato ante imposte dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria. I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espresse in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

Cambiamenti di principi contabili

a) Nuovi principi contabili adottati

I principi contabili adottati nella redazione del bilancio consolidato sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2017 di seguito elencati.

REGOLAMENTO UE DI OMLOGAZIONE	TITOLO
Regolamento (UE) 2017/1990	Regolamento 2017/1990 che adotta le Modifiche allo IAS 7 Rendiconto finanziario – Iniziativa di informativa volte a chiarire lo IAS 7 per migliorare le informazioni sulle attività di finanziamento di un'entità fornite agli utilizzatori del bilancio. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2017 o successivamente. L'adozione del nuovo principio non ha comportato rilevanti effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
Regolamento (UE) 2017/1989	Regolamento 2017/1989 che adotta le Modifiche allo IAS 12 Imposte sul reddito – Rilevazione di attività fiscali differite per perdite non realizzate. Le modifiche sono intese a chiarire come contabilizzare le attività fiscali differite relative a strumenti di debito valutate al fair value. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2017 o successivamente. Tale principio non è applicabile al bilancio consolidato del Gruppo.

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

Nella tabella che segue sono riportati i principi contabili internazionali, o le modifiche di principi già in vigore, omologati dall'Unione Europea nel corso del 2017, la cui applicazione obbligatoria decorre dal 1º gennaio 2018 o data successiva (nel caso in cui il bilancio non coincida con l'anno solare). Il Gruppo non si è avvalso della facoltà di applicazione anticipata.

cassa futuri al tasso di interesse effettivo (EIR) originario e contabilizzare a conto economico la differenza tra il valore attuale dei flussi di cassa futuri determinati con l'EIR originario e il valore di carico della passività iscritta in bilancio. A tal proposito, si rileva che, secondo l'interpretazione dello IASB, quanto richiesto dal paragrafo B5.4.6 dell'IFRS 9 deve essere applicato a tutte le revisioni di stima dei pagamenti, incluse le modifiche di cash flow derivanti da una modifica dei termini (riconosciute) della passività finanziaria.

REGOLAMENTO UE DI OMOLGAZIONE	TITOLO
Regolamento (UE) 2017/1988	<p>Regolamento 2017/1988 che adotta le Modifiche all'IFRS 4 Applicazione congiunta dell'IFRS 9 Strumenti finanziari e dell'IFRS 4 Contratti assicurativi. Le modifiche all'IFRS 4 mirano a rimediare alle conseguenze contabili temporanee dello sfasamento tra la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 e la data di entrata in vigore del nuovo principio contabile sui contratti assicurativi che sostituisce l'IFRS 4 (IFRS 17).</p> <p>I conglomerati finanziari di cui alla definizione dell'articolo 2, punto 14, della direttiva 2002/87/CE possono decidere che nessuna delle sue entità operanti nel settore assicurativo ai sensi dell'articolo 2, punto 8, lettera b), della stessa direttiva applichi l'IFRS 9 al bilancio consolidato per gli esercizi aventi inizio prima del 1º gennaio 2021, se sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dopo il 29 novembre 2017 tra il settore assicurativo e gli altri settori del conglomerato finanziario non sono trasferiti strumenti finanziari diversi dagli strumenti finanziari valutati al fair value per i quali le variazioni del fair value sono rilevate nell'utile (perdita) d'esercizio da entrambi i settori coinvolti nei trasferimenti; b) il conglomerato finanziario indica nel bilancio consolidato le entità assicurative del gruppo che applicano lo IAS 39; c) le informazioni integrative richieste dall'IFRS 7 sono fornite separatamente per il settore assicurativo che applica lo IAS 39 e per il resto del gruppo che applica l'IFRS 9. <p>Le imprese applicano le Modifiche all'IFRS 4 a decorrere dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario avente inizio il 1º gennaio 2018 o in data successiva. Tuttavia, fatte salve le condizioni di cui sopra, i conglomerati finanziari possono scegliere di applicare le Modifiche all'IFRS 4 a decorrere dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario avente inizio il 1º gennaio 2018 o in data successiva.</p>
Regolamento (UE) 2017/1987	<p>Regolamento 2017/1987 che adotta le Modifiche all'IFRS 15 <i>Ricavi provenienti da contratti con i clienti – Chiarimenti dell'IFRS 15</i>. Le modifiche mirano a precisare alcuni requisiti e a fornire un'ulteriore agevolazione transitoria per le imprese che applicano il Principio. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1º gennaio 2018 o successivamente.</p>
Regolamento (UE) 2017/1986	<p>Regolamento 2017/1986 che adotta l'IFRS 16 <i>Leasing</i>, inteso a migliorare la rendicontazione contabile dei contratti di leasing. Le società applicano lo standard, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1º gennaio 2019 o successivamente.</p>

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

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

Con riferimento all'IFRS 9 le nostre analisi hanno rilevato un potenziale impatto legato a quanto disciplinato dal paragrafo B.5.4.6 dello stesso che disciplina l'impatto sul costo ammortizzato delle passività finanziarie derivanti da una modifica del piano dei flussi finanziari ad esse relativi, dovuta sia ad una revisione di stima che ad una modifica contrattuale. Nella sostanza tale paragrafo impone che, qualora vengano riviste le stime dei pagamenti relativi alle passività finanziarie, la società deve attualizzare i flussi di

L'applicazione dell'IFRS 9 avrà un impatto sul valore di alcune passività finanziarie (prestiti obbligazionari) riconosciute dalla società nel corso degli ultimi anni. Più precisamente l'impatto al 1º gennaio 2018 sarà un maggior valore del prestito obbligazionario "162 milioni – 21 aprile 2022" per circa Euro 5 milioni, l'iscrizione di una Riserva negativa a Patrimonio netto di pari importo e minori oneri finanziari a conto economico per circa Euro 5 milioni lungo la durata del prestito obbligazionario "162 milioni – 21 aprile 2022".

A partire dal 1º gennaio 2019 dovrà essere applicato l'**IFRS 16**, che sostituisce lo IAS 17. L'introduzione del nuovo principio, applicabile ai contratti di affitto passivo delle gallerie Fonti di Corallo, Centro Nova e Centro Piave, comporterà al momento della prima applicazione, nella situazione patrimoniale e finanziaria, l'iscrizione tra gli investimenti immobiliari

del diritto d'uso di tali gallerie e, per pari importo, di una passività finanziaria. Il Gruppo ha tuttora in corso un'analisi finalizzata a stimare gli impatti quantitativi derivanti dall'applicazione di tale principio.

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

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

Nessuno di questi aggiornamenti è stato utilizzato ai fini della predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 poiché non è intervenuta l'omologazione della Commissione Europea.

→ 2.2 Consolidamento

a) Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 31 dicembre 2017 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Rispetto alla situazione al 31 dicembre 2016, l'area di consolidamento non si è modificata. Si segnala che, al 31 dicembre 2017, la società controllata

Arco Campus S.r.l., a seguito dell'avvio del progetto immobiliare che prevede la costruzione di un edificio da destinarsi a foresteria e uffici per atleti e società sportive, è stata consolidata con il metodo integrale (consolidata con il metodo del patrimonio netto al 31 dicembre 2016). Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate.

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	NAZIONE	CAPITALE SOCIALE	VALUTA	QUOTA % CONSOLIDATA DI GRUPPO	IMPRESE PARTECIPANTI	% DI PARTECIPAZIONE SUL CAPITALE	ATTIVITÀ SVOLTA
CAPOGRUPO								
IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via Agro Pontino 13	Italia	599.760.278,16	Euro				Gestione Centri Commerciali
IMPRESE CONTROLLATE E CONSOLIDATE CON IL METODO INTEGRALE								
Igd Management s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	75.071.221,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea s.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	Igd Management s.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	Igd Management s.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, la costruzione, la compravendita, la locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Winmarkt management s.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
IMPRESE COLLEGATE E VALUTATE AL PATRIMONIO NETTO								
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	Roma via Piemonte 38	Italia	100.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	50%	Gestione Centro Commerciale Darsena City

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

RAGIONE SOCIALE	RAPPORTO DI CONTROLLO	% CONTROLLO	SEDE LEGALE
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	52,00%	VIA AMENDOLA 129, IMOLA (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	72,25	VIA PRATO BOSCHIERO, ISOLA D'ASTI (LOC MOLINI)
Consorzio proprietari Centrolame	Controllata diretta	66,43%	VIA MARCO POLO 3, BOLOGNA (BO)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	53%	VIA QUASIMODO, GRAVINA DI CATANIA LOC SAN PAOLO
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	65,78%	VIA SAN GIUSEPPE SNC, QUARTIERE DELLO SPORT CONEGLIANO (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre-Palermo	Controllata diretta	55,04%	VIA TORRE INGASTONE, PALERMO LOC BORGONUOVO
Consorzio proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	48,69%	VIA G. LA PIRA n. 18. CREMA (CR)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Fonti del Corallo	Controllata diretta	68,00%	VIA GINO GRAZIANI 6, LIVORNO
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	VIA MILANESE, SESTO SAN GIOVANNI (MI)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta	80,90%	VIA G. D'ALESIO, 2 - LIVORNO
Consorzio del parco commerciale Clodì	Controllata diretta	70,35%	S.S. ROMEA n. 510/B; CHIOGGIA (VE)
Consorzio Centro Le Maioliche	Controllata diretta	71,49%	VIA BISAURA N.13, FAENZA (RA)
Consorzio ESP	Controllata diretta	64,59%	VIA MARCO BUSSATO 74, RAVENNA (RA)
Consorzio Proprietari Puntadiferro	Controllata diretta	62,34%	PIAZZALE DELLA COOPERAZIONE 4, FORLÌ' (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commandone	Controllata diretta	52,60%	VIA ECUADOR SNC, GROSSETO

b) Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A e delle società controllate (direttamente e indirettamente) redatti al 31 dicembre 2017. Le situazioni contabili delle società controllate sono redatte adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante. I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura del bilancio consolidato sono i seguenti:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo; tale controllo esiste quando il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;
- il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo dell'integrazione lineare; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario di Gruppo. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio di Gruppo l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea dello Situazione patrimoniale-finanziaria e del Conto Economico;
- il valore di carico delle partecipazioni è stato eliminato a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle partecipazioni stesse;
- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra le società del Gruppo, sono completamente eliminati;
- i bilanci delle società con valuta funzionale diversa da quella di presentazione del consolidato, in particolare, i saldi patrimoniali ed economici di tutte le società del Gruppo IGD SIIQ espressi in una valuta funzionale diversa da quella di presentazione del bilancio consolidato, sono convertiti come segue:
 - le attività e passività di ciascuno Situazione patrimoniale-finanziaria presentato sono convertite ai cambi

vigenti alla data di rendicontazione;

- i ricavi e i costi di ciascun Conto economico sono convertiti ai cambi medi del periodo;
- tutte le differenze cambio risultanti sono contabilizzate in una specifica voce del patrimonio netto (riserva di traduzione).
- le Partecipazioni in società soggette a controllo congiunto ed in società collegate sono contabilizzate nel bilancio del Gruppo con il metodo del patrimonio netto. Secondo tale metodo, la partecipazione è inizialmente rilevata al costo, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente all'acquisto, nel patrimonio netto della partecipata. Gli aggiustamenti effettuati sul valore della partecipazione sono rilevati nel Conto Economico nella misura corrispondente alla frazione del risultato di Conto Economico della partecipata attribuibile al Gruppo.

→ 2.3 Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore di mercato definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle attività immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a un'analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo

viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

→ 2.4 Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

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

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

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

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al fair value alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale fair value, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di fair value qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'im-

presa acquisita è rivalutata al fair value alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data. Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

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

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

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

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

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

→ 2.5 Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

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

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

Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

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

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

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

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

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

Come previsto dal paragrafo 27 dell'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo *massimo e migliore utilizzo* (highest

and best use) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo. Il massimo e migliore utilizzo di un'attività non finanziaria considera l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile, legalmente consentito e finanziariamente fattibile. In particolare,

- un utilizzo fisicamente possibile considera le caratteristiche fisiche dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, l'ubicazione o le dimensioni di un immobile);
- un utilizzo legalmente consentito considera le restrizioni legali all'utilizzo dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, le normative riguardanti piani urbanistici e territoriali applicabili a un immobile);
- un utilizzo finanziariamente fattibile considera se l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile e legalmente consentito genera reddito o flussi finanziari adeguati (considerando i costi di conversione dell'attività a quell'utilizzo) a produrre il rendimento che gli operatori di mercato si aspetterebbero da un investimento in quell'attività utilizzata in quel modo specifico.

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

→ 2.6 IAS 23 – oneri finanziari

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

→ 2.7 Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

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

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

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

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

→ 2.8 Leasing finanziari

I beni posseduti in virtù di contratti di leasing finanziario, caratterizzati dal trasferimento alla Società di tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, sono capitalizzati fra le attività materiali dalla data di inizio del leasing al valore di mercato del bene locato o, se minore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing (minimum lease payment), compreso il prezzo dell'opzione di riscatto. La relativa passività è iscritta in bilancio fra i debiti finanziari. I canoni di leasing sono ripartiti tra quota capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico. I beni in leasing capitalizzati, relativi ad un bene iscritto tra gli investimenti immobiliari, sono stati iscritti al valore di mercato, come per gli altri investimenti immobiliari di proprietà.

→ 2.9 Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre.

I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal fair value del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

→ 2.10 Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore tra il costo e il valore di mercato (che corrisponde al valore netto di realizzo). Il costo delle rimanenze comprende tutti i costi di acquisto, di trasformazione e gli altri costi sostenuti per portare le rimanenze nel luogo e nelle condizioni attuali. Data la caratteristica delle rimanenze del Gruppo, il metodo di costo adottato è quello del costo specifico.

→ 2.11 Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono inizialmente iscritti al loro fair value identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.

→ 2.12 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

→ 2.13 Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Appartengono a questa categoria le attività finanziarie con pagamenti fissi o determinabili e sca-

denza fissa che l'impresa ha l'effettiva intenzione e capacità di possedere fino a scadenza. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato.

→ 2.14 Azioni proprie

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

→ 2.15 Passività finanziarie

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

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

→ 2.16 Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

→ 2.17 Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività

è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati ad apposita riserva nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. Il Gruppo non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre il Gruppo non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

→ 2.18 Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al valore di mercato del corrispettivo ricevuto, escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico.

- *Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda*

I ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà e non del Gruppo sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda in essere.

- *Prestazione di servizi*

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

- *Ricavi da vendita immobili*

I ricavi da vendita immobili sono rilevati a conto economico alla data di stipula del rogito notarile o, nel caso di stipula di contratto di locazione con patto di futura vendita, alla data di consegna dell'immobile.

→ 2.19 Interessi

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

→ 2.20 Imposte sul reddito

a) Imposte correnti

Le imposte correnti per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

b) Imposte differite

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

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

Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sulla perdita calcolati a fini fiscali. Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate. Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite. Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

→ 2.21 Utile per Azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile base e l'utile diluito per azione relativamente al risultato economico da attività ordinarie attribuibile ai possessori di strumenti di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

L'utile base per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per il numero ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.

L'utile diluito per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per la media ponderata delle azioni ordinarie calcolata secondo quanto previsto dai paragrafi 19 e 26, più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione. Le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione si devono considerare convertite in azioni ordinarie all'inizio dell'esercizio o, se successiva, alla data di emissione delle potenziali azioni ordinarie.

→ 2.22 Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

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

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

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

b) Passività finanziarie

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

→ 2.23 Strumenti finanziari derivati

Il Gruppo detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio. Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

- a) all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
- b) si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
- c) l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- d) la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività attribuibili ad un

particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico. Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

→ 2.24 L'applicazione del Regime Speciale SIIQ da parte della capogruppo

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

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

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

dito d'impresa mentre, per i redditi derivanti dalla gestione esente, sono state applicate le regole previste dalla disciplina del Regime Speciale.

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

Nel risultato della gestione esente sono, quindi, confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.

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

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

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base ad altri diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva determinazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla componente immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposita perizia che, con riferimento alle singole Strutture commerciali, ha consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferite alla locazione. In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto più attendibile ed obiettivo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ S.p.A. nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

3. Uso di stime

La redazione del bilancio consolidato e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informatica relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio consolidato. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.

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

→ Investimenti immobiliari e rimanenze

La valutazione del portafoglio immobiliare è effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando le perizie di valutazione redatte da Esperti Indipendenti incaricati dalla Società, la cui selezione è basata sui seguenti criteri: (i) adeguata e riconosciuta qualificazione professionale a livello europeo, (ii) competenza specialistica nel segmento "retail", (iii) onorabilità e indipendenza. Gli incarichi conferiti agli Esperti Indipendenti sono oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli Esperti Indipendenti oltre che la gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al fair value dei beni immobili.

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

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

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili

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

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

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

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

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

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

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

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

1. le informazioni trasmesse da IGD SIIQ, di seguito specificati:
 - (i) per gli investimenti immobiliari a reddito i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale come specificati nella procedura aziendale adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;
 - (ii) per i progetti in corso, le informazioni relative alle temistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.
2. le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:
 - del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
 - della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
 - della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse dalla Società agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Sviluppo e

Gestione Patrimonio, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio, il tutto dettagliatamente regolato dalla procedura aziendale adottata da IGD SIIQ.

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

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

Il portafoglio immobiliare della società IGD è stato valutato secondo modelli di determinazione del *fair value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato. Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD, distinto per tipologia di immobile, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2017, con esclusione dei progetti in corso (iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso, e Progetto Porta a Mare per i compatti diversi dal retail, iscritto tra le Rimanenze) in quanto valutati al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia e non al *fair value*.

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2017 Importi in migliaia di Euro	PREZZI QUOTATI (NON RETTIFICATI) IN MERCATI ATTIVI PER ATTIVITÀ O PASSIVITÀ IDENTICHE (LEVEL 1)	INPUT SIGNIFICATIVI OSSESSIBILI SUL MERCATO (LEVEL 2)	INPUT SIGNIFICATIVI NON OSSESSIBILI SUL MERCATO (LEVEL 3)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie Commerciali e retail park		1.331.601	
Ipermercati e supermercati		647.197	
Porzioni di proprietà residuale		18.848	
Totale investimenti immobiliari Italia		1.997.646	
Investimenti immobiliari Romania:			
Gallerie Commericali		156.830	
PLOESTI - Junior Office Building		2.700	
Totale Romania		159.530	
Investimenti immobiliari Gruppo IGD			2.157.176
Iniziative dirette			
Progetti in avanzate fasi di costruzione		2.000	
Totale iniziative di sviluppo		2.000	
Progetto Porta a Mare			
Progetto Porta a Mare (1)		28.480	
Totale immobile per trading		28.480	
Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value			2.187.656

Note: (1) Trattasi di un progetto, relativo ad un comparto retail del progetto Porta a Mare, iscritto nelle immobilizzazioni in corso e valutato al fair value.

Gli input non osservabili utilizzati per la valutazione del portafoglio immobiliare, distinto per tipologia di immobile, riconducibile al Livello 3 della gerarchia del fair value sono:

- il tasso di attualizzazione;
- il tasso Gross cap out;
- i canoni annuali per metro quadrato.

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da IGD SIIQ sono il tasso di attualizzazione e il tasso Gross cap out, in quanto una loro variazione influenza significativamente sul valore del Fair value come emerge nell'analisi della sensitività.

Nella tabella seguente si riportano i range degli input non osservabili al 31 dicembre 2017:

La Società effettua periodicamente analisi di sensitivity sulle valutazioni degli immobili costituenti il portafoglio immobiliare al fine di monitorare gli effetti che variazioni (shock) agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (tasso di attualizzazione e/o tasso gross cap out), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, producono sul valore del portafoglio immobiliare.

Gli shock applicati ai tassi sono stati pari a +/-0,5%, singolarmente e congiuntamente e la loro variazione determina un incremento/decremento del valore del portafoglio immobiliare distinto per asset class. A maggior chiarimento si riporta la sensitivity al 31 dicembre 2017.

PORTAFOGLIO	METODO DI VALUTAZIONE	TASSO DI ATTUALIZZ. 31/12/2017		GROSS CAP OUT 31/12/2017		CANONE ANNUALE €/MQ 31/12/2017	
		MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
TOTALE GALLERIE/RP	Reddituale (DCF)	5,75%	8,00%	5,75%	8,49%	12	337
TOTALE IPER/SUPER	Reddituale (DCF)	5,00%	8,00%	5,42%	6,83%	76	256
TOTALE Winmarkt	Reddituale (DCF)	7,60%	9,50%	6,66%	10,23%	40	194

→ Sensitivity al 31/12/2017

ASSET CLASS	IPERMERCATI E SUPERMERCATI	GALLERIE COMMERCIALI E RETAIL PARK	ALTRO	INVESTIMENTI IMMOBILIARI ROMANIA	TOTALE
Valore di mercato al 31/12/2017 +0,5 tasso attualizzazione	-24.337	-51.562	-443	-6.230	-82.572
Valore di mercato al 31/12/2017 -0,5 tasso di attualizzazione	25.399	53.817	471	6.510	86.197
Valore di mercato al 31/12/2017 +0,5 Gross cap out	-27.170	-57.254	-1.064	-5.060	-90.548
Valore di mercato al 31/12/2017 -0,5 Gross cap out	34.509	67.868	1.262	5.760	109.399
Valore di mercato al 31/12/2017 +0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	-51.696	-105.731	-1.480	-10.980	-169.887
Valore di mercato al 31/12/2017 -0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	61.756	125.758	1.761	12.720	201.995
Valore di mercato al 31/12/2017 +0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	7.058	13.315	780	-560	20.593
Valore di mercato al 31/12/2017 -0,5 tasso att +0,5 Gross cap out	-4.254	-6.702	-634	1.160	-10.430

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al fair value ai cambiamenti nei principali input non osservabili, si segnala che si avrebbero delle variazioni negative del fair value al crescere del *discount rate* e del *gross exit cap rate*.

Ulteriori variabili che potrebbero produrre una riduzione di fair value sono:

- l'incremento dei costi di gestione e/o di imposte,
- il decremento dei canoni di locazione o della stima dei canoni di mercato per i mq sfitti,
- l'incremento di stime di spese straordinarie.

Specularmente si avrebbero incrementi di fair value in caso di variazioni opposte delle variabili precedentemente indicate.

→ Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

→ Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

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

→ Fair value degli strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione, anche con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del fair value coerente con il livello 2 della gerarchia dei fair value definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

→ Ricavi variabili

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

→ Fondo svalutazione crediti

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

→ Passività potenziali

Il Gruppo accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile, ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. Il Gruppo è soggetto a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza,

inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

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

4. Informativa per segmenti operativi

Di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per settori operativi in conformità all'IFRS 8 e la suddivisione per area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà.

CONTO ECONOMICO	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITÀ DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	138.915	131.296	6.176	5.529	5.116	1.999	0	0	150.207	138.824
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	(4.633)	247	0	0	(4.633)	247
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	25.925	24.978	5.562	4.907	880	2.711	0	0	32.368	32.597
Spese generali (b)							11.392	11.286	11.392	11.286
Totale costi operativi (a)+(b)	25.925	24.978	5.562	4.907	880	2.711	11.392	11.286	43.759	43.883
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.992)	(2.155)	(271)	(47)	(4)	(5)	(264)	(269)	(2.532)	(2.477)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(23)	(127)	0	0	(3.647)	(3.681)	0	0	(3.670)	(3.808)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	27.556	23.389	0	0	0	0	0	0	27.556	23.389
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	25.541	21.107	(271)	(47)	(3.651)	(3.686)	(264)	(269)	21.354	17.104
RISULTATO OPERATIVO	138.530	127.425	342	574	(4.048)	(4.151)	(11.656)	(11.556)	123.168	112.292
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili							(45)	(236)	(45)	(236)
Proventi finanziari:							143	272	143	272
- verso terzi							140	267	140	267
- verso parti correlate							3	5	3	5
Oneri finanziari:							34.536	42.380	34.536	42.380
- verso terzi							34.522	42.340	34.522	42.340
- verso parti correlate							14	40	14	40
Saldo della gestione finanziaria							(34.393)	(42.108)	(34.393)	(42.108)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	138.530	127.425	342	574	(4.048)	(4.151)	(46.094)	(53.900)	88.730	69.948
Imposte sul reddito del periodo							2.276	3.044	2.276	3.044
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	138.530	127.425	342	574	(4.048)	(4.151)	(48.370)	(56.944)	86.454	66.904
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi									0	1.425
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	138.530	127.425	342	574	(4.048)	(4.151)	(48.370)	(56.944)	86.454	68.329

STATO PATRIMONIALE	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITÀ DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.157.176	2.050.728	0	0	0	0	0	0	2.157.176	2.050.728
- Immobilizzazioni in corso	40.466	75.004	0	0	0	0	0	0	40.466	75.004
Attività immateriali	11.655	11.656	1.007	1.007	0	3	35	54	12.697	12.720
Altre attività Materiali	2.039	2.539	33	133	2	3	8.130	8.374	10.204	11.049
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	90	89	90	89
- Partecipazioni	221	1.602	0	0	0	0	33	83	254	1.685
CCN	(8.949)	(935)	907	915	36.810	56.398	0	0	28.768	56.378
Fondi	(6.543)	(6.188)	(1.330)	(1.283)	(27)	(23)	0	0	(7.900)	(7.494)
Debiti e altre passività non correnti	(15.256)	(18.725)	0	0	(5.926)	(5.931)	0	0	(21.182)	(24.656)
Imposte differite passive/(attive) nette	(27.339)	(24.473)	0	0	2.562	2.572	0	0	(24.777)	(21.901)
Totale impieghi	2.153.470	2.091.209	617	772	33.421	53.022	8.288	8.600	2.195.796	2.153.602
Total patrimonio netto di gruppo	1.095.739	1.038.787	(323)	(276)	20.337	22.189	(0)	0	1.115.753	1.060.701
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0	8.725	0	0	0	8.725
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	20.397	28.748	0	0	0	0	0	0	20.397	28.748
PFN	1.037.334	1.023.673	940	1.048	13.084	22.107	8.288	8.600	1.059.646	1.055.428
Totale fonti	2.153.470	2.091.209	617	772	33.421	53.022	8.288	8.600	2.195.796	2.153.602

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETÀ	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	61.179	58.377	52.499	48.719	9.301	8.857	122.979	115.953
RICAVI UNA TANTUM	170	12	0	41	0	0	170	53
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	1.695	1.580	1.229	1.111	0	0	2.924	2.691
ALTRI RICAVI DA ATTIVITÀ LOCATIVA	-27	52	149	92	80	43	202	187
TOTALE	63.018	60.021	53.876	49.963	9.381	8.900	126.275	118.884

Note al Bilancio consolidato

→ Ricavi e proventi operativi

	Nota	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Ricavi:	1	138.915	131.296	7.619
- ricavi verso terzi		96.637	89.302	7.335
- ricavi verso parti correlate		42.278	41.994	284
Altri proventi:	2.1	6.176	5.529	647
- altri proventi verso terzi		4.008	3.836	172
- altri proventi verso parti correlate		2.168	1.693	475
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	5.116	1.999	3.117
TOTALE RICAVI E PROVENTI OPERATIVI		150.207	138.824	11.383

Al 31 dicembre 2017 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per 150.207 migliaia di Euro, inclusi 5.116 migliaia di Euro di ricavi da *trading* relativi alla vendita di unità residenziali nell'ambito dell'iniziativa Porta a Mare – sub ambito Mazzini. La crescita, pari a circa 11.383 migliaia di Euro, è dettagliata analiticamente nelle note successive.

Nota 1) Ricavi

		31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Ipermercati di proprietà				
- Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	38.316	38.157	159
Ipermercati di proprietà di terzi				
- Affitti d'azienda verso parti correlate	a.2	119	118	1
Supermercato di proprietà				
- Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.3	1.703	1.699	4
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	a	40.138	39.974	164
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	83.186	76.148	7.038
Locazioni				
Verso parti correlate		1.005	956	49
Verso terzi		16.058	15.827	231
Affitti d'azienda				
Verso parti correlate		762	663	99
Verso terzi		65.361	58.702	6.659
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	11.885	11.636	249
Locazioni				
Verso parti correlate		604	588	16
Verso terzi		117	116	1
Affitti d'azienda				
Verso parti correlate		487	472	15
Verso terzi		11.281	11.048	233
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee	b.3	3.706	3.538	168
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee		3.678	3.497	181
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		28	41	(13)
TOTALE GALLERIE	b	98.777	91.322	7.455
TOTALE GENERALE	a+b	138.915	131.296	7.619
di cui correlate		42.278	41.994	284
di cui terzi		96.637	89.302	7.335

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 7.619 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in incremento per circa Euro 164 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center, risultano in incremento di Euro 7.455 migliaia principalmente per effetto: (i) dei maggiori ricavi derivanti dall'acquisizione della galleria commerciale Maremà di Grosseto, avvenuta nell'ultimo trimestre 2016, e dal contributo derivante dell'apertura dell'Ampilamiento Esp, inaugurato il 1° giugno 2017; (ii) dalla crescita dei ricavi *Like for Like* delle gallerie Italia (+2,0%) per le attività di commercializzazione concluse nell'esercizio (upside medio +4,9%) e minori sconti concessi; (iii) della crescita dei ricavi *Like for Like* in Romania (+5,4%) derivanti dai positivi risultati di commercializzazione e di rinegoziazione del periodo (upside medio +2,1%). Tali incrementi sono stati parzialmente compensati dalla riduzione dei ricavi derivante da ricavi non ripetibili del 2016 (-225 Euro migliaia).

Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo 2.2.1 Analisi economica inserito nella Relazione sulla Gestione.

Nota 2.1) Altri proventi

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Ricavi per direzione Centri	3.216	3.316	(100)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	189	7	182
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	465	405	60
Ricavi per commercializzazione	99	12	87
Altri ricavi diversi	39	96	(57)
Altri proventi verso terzi	4.008	3.836	172
Ricavi per direzione Centri vs correlate	2.108	1.597	511
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	0	4	(4)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	36	36	0
Ricavi per commercializzazione	24	56	(32)
Altri proventi verso parti correlate	2.168	1.693	475
ALTRI PROVENTI	6.176	5.529	647

Gli altri proventi verso terzi risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 172 migliaia, per effetto prevalentemente di nuovi mandati di gestione, dei ricavi da pilotage relativi all'apertura dell'Ampliamento Esp e alla rimodulazione del centro commerciale Città delle Stelle, nonché dei ricavi per commercializzazione relativamente al centro commerciale Poseidon di Carini (PA).

Gli "altri proventi verso parti correlate" risultano in incremento di Euro 475 migliaia, principalmente per effetto della crescita dei ricavi per direzione centri a seguito di nuovi mandati di gestione.

Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili nell'esercizio 2017, riferibili all'Iniziativa Porta a Mare – sub ambito Mazzini, sono pari ad Euro 5.116 migliaia e sono relativi alla vendita di 18 unità residenziali, 18 box e 1 posto auto pertinenziali, di cui 14 unità e 14 box oggetto di cessione a seguito dello scioglimento dell'accordo quadro con il gruppo CMB. Al 31 dicembre 2016 erano state vendute 6 unità residenziali e 6 box.

Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Costi per servizi verso terzi	20.617	20.543	74
Affitti passivi	10.404	10.320	84
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	552	661	(109)
Spese gestione centri per sfitti	1.091	1.191	(100)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.789	1.629	160
Servizi amministrativi gestione centri	675	633	42
Assicurazioni	684	659	25
Onorari e compensi	194	227	(33)
Compensi ad organi sociali	791	845	(54)
Compensi società di revisione	216	198	18
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	407	376	31
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	369	199	170
Consulenze	664	809	(145)
Compensi per valutazioni immobiliari	429	466	(37)
Manutenzioni e riparazioni	407	290	117
Altri costi per servizi	1.945	2.040	(95)
Costi per servizi verso parti correlate	2.760	2.098	662
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	50	0	50
Service	307	297	10
Spese gestione centri per sfitti	767	668	99
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.415	964	451
Assicurazioni	68	68	0
Compensi ad organi sociali	153	101	52
Costi per servizi	23.377	22.641	736

La voce costi per servizi evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 736 migliaia.

I principali incrementi hanno riguardato i "costi di gestione centri per tetto alle spese degli operatori", dovuti all'aumento dei contratti siglati con i *tenants* con tale clausola e i costi per pilotage, in incremento per le attività realizzate nel 2017 in relazione all'apertura dell'Ampliamento Esp.

I principali decrementi hanno riguardato le consulenze e le spese promozionali e pubblicitarie.

La voce Affitti passivi si riferisce prevalentemente:

- al contratto di locazione passiva, avente ad oggetto la galleria "Fonti del Corallo" sita in Livorno, stipulato con BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio S.p.A. nel corso dell'esercizio 2014, di durata pari a 24 anni (25 febbraio 2038), con facoltà di recesso anticipato al 12° anno (25 febbraio 2026) con preavviso di 12 mesi, rinnovabile tacitamente di ulteriori sei anni alla prima scadenza (25 febbraio 2044) e che prevede un corrispettivo annuo pari ad Euro 3.325 migliaia fisso per sei anni e successivamente aggiornato nella misura pari al 100% dell'indice Istat;
- ai contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto la galleria Centro Nova, stipulati con Compagnia Sviluppi Industriali ed Immobiliari S.p.A. e con Les Copains Holdings S.p.A., per un corrispettivo al 31 dicembre pari a circa Euro 4.372 migliaia, sottoscritto in data 1° marzo 2009, con durata pari a sei anni e rinnovabile di sei anni in sei anni;
- al contratto di locazione passiva, avente ad oggetto la galleria Centro Piave, stipulato con Nova Immobiliare S.r.l. per un corrispettivo al 31 dicembre pari ad Euro 2.398 migliaia, sottoscritto in data 1° luglio 2004, con durata pari a sei anni e rinnovabile di sei anni in sei anni.

Nota 4) Costo del Personale

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Salari e stipendi	7.118	6.762	356
Oneri sociali	2.014	1.894	120
Trattamento di fine rapporto	474	377	97
Altri costi	275	213	62
Costo del personale	9.881	9.246	635

La voce "costo del personale", rispetto a quanto rilevato nell'esercizio precedente, risulta in incremento di Euro 635 migliaia, principalmente per effetto del rafforzamento della struttura di rete connesso a nuovi mandati di gestione, dell'introduzione del "Welfare" aziendale a partire dal 2017 e dell'incremento del salario variabile. La voce Trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 117 migliaia.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

RIPARTIZIONE DEL PERSONALE PER CATEGORIE	31/12/2017	31/12/2016
Dirigenti	6	6
Quadri	25	25
Impiegati	145	139
TOTALE	176	170

Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
IMU/TASI/Tax property	8.800	8.631	169
Altre imposte e tasse	117	88	29
Registrazione contratti	388	369	19
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	(9)	13	(22)
Quote associative	139	126	13
Perdite su crediti	62	42	20
Carburanti, pedaggi	199	179	20
Altri costi	215	188	27
Altri costi operativi	9.911	9.636	275

La variazione degli altri costi operativi è da imputare prevalentemente all'Imposta Municipale sugli immobili di proprietà (IMU), il cui incremento è riconducibile all'Ampliamento Esp e all'impatto per l'intero esercizio dell'acquisto della galleria Maremà avvenuto nell'ultimo trimestre 2016.

Nota 6) Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione e costi di realizzazione

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Costi di realizzazione del periodo	591	2.360	(1.769)
Variazione Rimanenze per Vendite	(5.224)	(2.113)	(3.111)
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	(4.633)	247	(4.880)

La variazione delle rimanenze dei lavori in corso relativa alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, pari a -4.633 migliaia di Euro al 31 dicembre 2017, è relativa alle vendite delle unità residenziali, già commentate in nota 2.2, al netto dell'avanzamento di periodo dei lavori (per maggiori dettagli si veda nota 22).

Nota 7) Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(26)	(30)	4
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(1.001)	(1.088)	87
Svalutazione crediti	(1.172)	(1.205)	33
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(333)	(154)	(179)
Ammortamenti e accantonamenti	(2.532)	(2.477)	(55)
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Rimanenze	(3.670)	(3.808)	138
Variazioni di fair value	27.556	23.389	4.167
Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	21.354	17.104	4.250

- Gli ammortamenti complessivi delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono in decremento per Euro 91 migliaia per effetto della conclusione del processo di ammortamento di parte di impianti e attrezzature.
- L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nell'esercizio è pari ad Euro 1.172 migliaia, in leggero decremento di Euro 33 migliaia rispetto all'esercizio precedente. Tali accantonamenti sono stati effettuati valutando analiticamente le singole posizioni dei clienti al fine di adeguare il valore degli stessi al presumibile valore di realizzo. Si rimanda alla nota 23 per la movimentazione del fondo svalutazione crediti.
- Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di tre contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali Le Maioliche (Faenza), La Torre (Palermo) e Esp (Ravenna) per un importo pari ad Euro 323 migliaia e all'accantonamento effettuato in relazione ad un contenzioso amministrativo, per un importo pari ad Euro 10 migliaia.
- La voce “(Svalutazioni)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e Rimanenze” pari ad Euro -3.670 migliaia contiene: (i) una svalutazione, pari ad Euro -23 migliaia, operata sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande (commentata in nota 17), iscritta tra le immobilizzazioni in corso, al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia al 31 dicembre 2017; (ii) una svalutazione, pari ad Euro -3.647 migliaia, effettuata sulle rimanenze dei lavori in corso di costruzione relativi al Progetto Porta a Mare, al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia al 31 dicembre 2017 (commentata in nota 22).
- La voce “Variazioni di Fair value”, pari a Euro 27.556 migliaia, contiene: (i) le rivalutazioni nette, pari ad Euro +28.453 migliaia (commentate in nota 14) effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore di mercato al 31 dicembre 2017; (ii) due svalutazioni, rispettivamente pari ad Euro -775 migliaia e ad Euro -122 migliaia, effettuate per adeguare il valore contabile dei progetti in corso Officine Storiche e investimento Arco Campus al valore di mercato (commentate in nota 17).

Nota 8) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Risultato cessione Palazzina San Benedetto	0	3	(3)
Risultato gestione partecipazioni	(45)	(108)	63
Risultato cessione SGR	0	(126)	126
Aggiustamento prezzo su cessione partecipazione	0	(5)	5
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(45)	(236)	191

Il risultato del 31 dicembre 2017, pari ad Euro -45 migliaia, è da imputare al risultato di una partecipazione contabilizzata con il metodo del patrimonio netto e alla svalutazioni di una partecipazione iscritta al costo (si rimanda alla nota 20).

Nota 9) Saldo della gestione finanziaria

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Interessi attivi bancari	4	202	(198)
Interessi attivi e proventi diversi	44	26	18
Utili su cambi	92	39	53
Proventi finanziari verso terzi	140	267	(127)
Interessi attivi verso parti correlate	3	5	(2)
Proventi finanziari verso parti correlate	3	5	(2)
Proventi finanziari	143	272	(129)

I proventi finanziari risultano in decremento principalmente per effetto delle operazioni di time deposit effettuate nel precedente esercizio. Per gli interessi attivi verso società correlate si rimanda alla nota 40.

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Interessi passivi dep.cauzionali	14	28	(14)
Interessi passivi tesoreria Coop Alleanza	0	12	(12)
Oneri finanziari verso parti correlate	14	40	(26)
Interessi passivi bancari	12	238	(226)
Interessi mutui	3.004	9.349	(6.345)
Costo ammortizzato dei mutui	387	3.573	(3.186)
Differenziali IRS	8.145	11.526	(3.381)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari componente equity	114	125	(11)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	18.936	13.886	5.050
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	2.839	2.370	469
Oneri finanziari su leasing	56	64	(8)
Interessi, commissioni e oneri diversi	979	1.109	(130)
Svalutazione credito finanziario	50	100	(50)
Oneri finanziari verso terzi	34.522	42.340	(7.818)
Oneri finanziari	34.536	42.380	(7.844)

Il saldo della voce “oneri finanziari” è passato da Euro 42.380 migliaia del 31 dicembre 2016 ad Euro 34.536 migliaia al 31 dicembre 2017. Il decremento di circa Euro 7.844 migliaia, è principalmente dovuto ai minori oneri finanziari per effetto dell'estinzione anticipata di alcuni mutui, avvenuta nell'esercizio precedente (Finanziamento BNP e Banco Popolare di Verona) e alla chiusura di un finanziamento ipotecario giunto a naturale scadenza nel dicembre 2016, oltre che a un minor utilizzo di linee a breve e tassi di interesse in diminuzione. Sulla riduzione della gestione finanziaria hanno inoltre influito i minori interessi per oneri IRS, anche per effetto della scadenza di un Irs avvenuta ad aprile 2017.

Tali minori oneri sono stati parzialmente compensati dall'incremento degli oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario di Euro 300 milioni emesso in data 31 maggio 2016 e al prestito obbligazionario emesso in data 11 gennaio 2017, di importo nominale complessivo pari ad Euro 100 milioni, ai costi connessi all'ottenimento del rating e alle commissioni connesse alle linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities).

Si segnala infine che al 31 dicembre 2017 si è proceduto alla svalutazione di un credito finanziario concesso a Iniziative Bologna Nord s.r.l. in liquidazione per Euro 50 migliaia (si rimanda alla nota 21).

Al 31 dicembre 2017 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,82%, in diminuzione rispetto al 3,30% dell'esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 3,13% rispetto al 3,86% del 31 dicembre 2016.

Nota 10) Imposte sul reddito

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Imposte Correnti	1.356	1.117	239
Credito d'imposta IRAP	0	(326)	326
Imposte Differite passive	900	2.276	(1.376)
Imposte Anticipate	30	(111)	141
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(10)	88	(98)
Imposte sul reddito del periodo	2.276	3.044	(768)

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per Euro 2.276 migliaia al 31 dicembre 2017, in decremento di Euro 768 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2016.

Le imposte correnti risultano in incremento principalmente per effetto dei maggiori redditi prodotti in Romania rispetto all'esercizio precedente. L'Irap di competenza, in linea rispetto all'esercizio precedente, non ha consentito un'ulteriore trasformazione in credito di imposta dell'eccedenza Ace non utilizzata da far valere ai fini Irap.

La variazione delle imposte differite (attive e passive) è dovuta prevalentemente all'adeguamento delle stesse in relazione al disallineamento tra valore di mercato e valore fiscale determinato per effetto delle variazioni di fair value di alcuni investimenti immobiliari detenuti da società controllate in regime fiscale ordinario.

Di seguito, si fornisce la riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte, utilizzando l'aliquota in vigore, rispetto all'aliquota effettiva per i periodi chiusi al 31 dicembre 2017 e 31 dicembre 2016.

RICONCILIAZIONE DELLE IMPOSTE SUL REDDITO APPLICABILE ALL'UTILE ANTE IMPOSTE	31/12/2017	31/12/2016
Risultato prima delle imposte	88.730	69.948
Onere fiscale teorico (aliquota 24% - 2017 27,5% - 2016)	21.295	19.236
Utile risultante da Conto Economico	88.730	69.948
Variazioni in aumento:		
IMU	7.794	7.529
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	3.670	3.808
Altre variazioni in aumento	12.926	7.604
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito esente	(54.674)	(46.057)
Ammortamenti deducibili	(7.331)	(7.183)
Fair value	(27.556)	(23.389)
Altre variazioni varie	(14.650)	(7.846)
Imponibile fiscale	8.909	4.414
Utilizzo perdite pregresse	511	0
Utilizzo beneficio Ace	2.323	2.778
Imponibile fiscale al netto delle perdite	6.075	1.636
Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto	(28)	(33)
Imposte correnti sull'esercizio	923	683
Ires correnti totali sull'esercizio (a)	923	683
 Differenza tra valore e costi della produzione	90.321	82.515
IRAP teorica (3,9%)	3.523	3.218
Differenza tra valore e costi della produzione	90.321	82.515
 Variazioni:		
Variazioni in aumento	13.285	16.213
Variazioni in diminuzione	(6.936)	(6.739)
Variazione reddito Esente	(86.634)	(79.320)
Altre deduzioni	(8.705)	(8.041)
Imponibile IRAP	1.331	4.628
IRAP corrente per l'esercizio (b)	433	434
Totale imposte correnti (a+b)	1.356	1.117

Nota 11) Utile per azione

In data 12 febbraio 2018 l'Assemblea Straordinaria della Società ha approvato la proposta di raggruppamento delle azioni ordinarie IGD nel rapporto di 1 nuova azione ordinaria avente godimento regolare ogni 10 azioni ordinarie esistenti, previo annullamento del numero minimo di azioni necessario a consentire la quadratura complessiva dell'operazione, senza riduzione del capitale. Si prevede che il raggruppamento azionario sia eseguito prima del previsto Aumento di Capitale. Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile base e l'utile diluito per azione relativamente al risultato economico da ordinarie attività attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo; si è provveduto ad effettuare tali calcoli considerando sia gli effetti del raggruppamento per l'esercizio 2017 nonché per il corrispondente periodo comparativo, sia gli effetti delle azioni proprie in portafoglio alla data del 31 dicembre 2017. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

	31/12/2017	31/12/2016
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	86.454	68.329
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	86.454	68.329
Numeri medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	81.301.846	81.304.563
Numeri medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	81.301.846	81.304.563
Utile base per Azione	1,063	0,840
Utile diluito per Azione	1,063	0,840

Nota 12) Attività immateriali a vita definita

	SALDO AL 01/01/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2016
Attività immateriali a vita definita	74	14	0	(30)	0	58
<hr/>						
	SALDO AL 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2017
Attività immateriali a vita definita	58	3	0	(26)	0	35

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e la registrazione di marchi aziendali utilizzati dal Gruppo, il cui periodo di ammortamento è definito in 10 anni e da software gestionali, ammortizzati in 3 anni. Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi sono relativi: (i) per Euro 1 migliaia al marchio aziendale del Centro Commerciale Città delle Stelle, (ii) per Euro 2 migliaia ad una licenza di software gestionale/finanziario.

Nota 13) Avviamento

	SALDO AL 01/01/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2016
Avviamento	12.662	0	0	0	12.662
<hr/>					
	SALDO AL 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2017
Avviamento	12.662	0	0	0	12.662

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU).

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2017:

AVVIAMENTO	31/12/2017	31/12/2016
Millennium s.r.l.	3.952	3.952
Winmagazin S.A.	5.409	5.409
Winmarkt management s.r.l.	1	1
Fonti del Corallo	1.300	1.300
Centro Nova	546	546
San Donà	448	448
Service	1.006	1.006
Totale	12.662	12.662

Gli avviamenti "Millennium" e "Winmagazin" sono relativi alle differenze di consolidamento emerse al momento dell'acquisizione e primo consolidamento delle relative legal entities. Per l'analisi di recuperabilità degli avviamenti attribuiti a tali CGU sono state utilizzate le perizie di valutazione degli investimenti immobiliari, predisposti da CBRE Valuation S.p.A., Duff&Phelps Reag S.p.A., Jones Lang LaSalle S.p.A. e Cushman & Wakefield LLP, secondo i criteri descritti nelle note di commento ai prospetti contabili 3. Uso di stime. In particolare, tali avviamenti esprimono la possibilità di cedere gli immobili di proprietà delle società controllate (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali; pertanto, la recuperabilità dell'avviamento deriva dal risparmio fiscale ottenibile dalla cessione della partecipazione ed è misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente deducibile. Gli avviamenti relativi alle CGU: Fonti del Corallo, Centro Nova, San Donà, Service e Winmarkt Management consistono nell'attività di gestione dei rami di azienda degli immobili non di proprietà del Gruppo, nonché nell'attività di service (direzione centri) svolta all'interno dei centri commerciali di proprietà e non. In sede di redazione del progetto di Bilancio è stata aggiornata l'analisi di impairment di tali valori. Per il calcolo del valore d'uso si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi che derivano dalle stime insite nel budget 2018. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,58%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 5,0% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio dei competitors, pari al 2,54%. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio.

Nota 14) Investimenti immobiliari

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

	SALDO AL 01/01/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	RIVALUTAZIONI	SVALUTAZIONI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2016
Investimenti immobiliari	1.970.028	55.673	(390)	52.389	(27.353)	381	2.050.728
	SALDO AL 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	RIVALUTAZIONI	SVALUTAZIONI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2017
Investimenti immobiliari	2.050.728	2.533	(153)	42.359	(13.906)	75.615	2.157.176

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2016, della voce Investimenti immobiliari sono relative ai lavori eseguiti ed ultimati per circa Euro 2.533 migliaia per impermeabilizzazione del coperto, fit out (accorpamento/frazionamento di negozi) e interventi su impianti antincendio ed elettrici nei centri commerciali, in particolare Città delle Stelle (Euro 408 migliaia), Centro d'Abruzzo (Euro 220 migliaia), Conè (Euro 159 migliaia), Le Maioliche (Euro 154 migliaia), retail park Clodì (Euro 121 migliaia) e Centro Borgo (Euro 111 migliaia). I decrementi si riferiscono principalmente alla cessione di una porzione immobiliare presso il centro commerciale Leonardo.

Per quanto riguarda gli adeguamenti al *fair value*, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 42.359 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 13.906 migliaia, con un impatto netto positivo pari ad Euro 28.453 migliaia.

Per la determinazione del *fair value* e per l'analisi del portafoglio immobiliare si rimanda all'apposito paragrafo 2.6 Il Portafoglio Immobiliare della Relazione sulla Gestione e alle perizie redatte da CBRE Valuation S.p.A., Duff&Phelps Reag S.p.A., Jones Lang LaSalle S.p.A. e Cushman & Wakefield LLP, inseriti nel fascicolo di bilancio.

La voce Riclassifiche si riferisce principalmente all'iscrizione negli investimenti immobiliari dell'Ampliamento Esp, inaugurato il 1° giugno 2017, precedentemente iscritto nella voce immobilizzazioni in corso, per Euro 55.161 migliaia, nonché all'iscrizione dell'investimento Palazzo Orlando, precedentemente iscritto alla voce Rimanenze per un importo pari ad Euro 11.850 migliaia.

Nota 15) Fabbricato

	SALDO AL 01/01/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	SALDO AL 31/12/2016
Costo storico	10.114				10.114
Fondo ammortamento	(1.496)			(244)	(1.740)
Valore netto contabile	8.618	0	0	(244)	8.374
	SALDO AL 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	SALDO AL 31/12/2017
Costo storico	10.114				10.114
Fondo ammortamento	(1.740)			(243)	(1.983)
Fabbricato	8.374	0	0	(243)	8.131

La voce accoglie i costi sostenuti a seguito dell'acquisizione del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa della società. Nel corso del presente esercizio la voce ha subito una movimentazione unicamente legata alla prosecuzione del processo di ammortamento.

Nota 16) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

	SALDO AL 01/01/2016			VARIAZIONE PER TRADUZIONE IN VALUTA FUNZIONALE				SALDO AL 31/12/2016			
	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE	INCREMENTI COSTO STORICO	INCREMENTI FONDO AMM.TO	AMMORTAMENTI 2016	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE
Impianti e macchinari	2.945	(2.636)	309	166		(143)			3.111	(2.779)	332
Attrezzature	5.358	(3.659)	1.699	94	(42)	(426)	(5)	3	5.447	(4.124)	1.323
Migliorie su beni di terzi	2.917	(1.644)	1.273	22		(275)			2.939	(1.919)	1.020

	SALDO AL 01/01/2017			VARIAZIONE PER TRADUZIONE IN VALUTA FUNZIONALE				SALDO AL 31/12/2017				
	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE	INCREMENTI COSTO STORICO	RICLASSIFICHE	INCREMENTI FONDO AMM.TO	AMMORTAMENTI 2017	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE
Impianti e macchinari	3.111	(2.779)	332	57		(129)			3.168	(2.908)	260	
Attrezzature e altri beni	5.447	(4.124)	1.323	113	7	(54)	(353)	(35)	15	5.532	(4.516)	1.016
Migliorie su beni di terzi	2.939	(1.919)	1.020	53		(276)			2.992	(2.195)	797	

Le variazioni delle voci “Impianti e macchinari”, “Attrezzatura” e “Migliorie su beni di terzi” sono dovute principalmente all’ammortamento dell’esercizio e ad acquisti per Euro 223 migliaia. Si precisa che le “Migliorie su beni di terzi” sono costituite da opere murarie su immobili non di proprietà e sono ammortizzate sulla base della durata dei contratti di locazione passiva.

Nota 17) Immobilizzazioni in corso e acconti

	SALDO AL 01/01/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFIQUE	(SVALUTAZIONI)/ RIPRISTINI	VARIAZIONI DI FAIR VALUE	VARIAZIONE PER TRADUZIONE IN VALUTA FUNZIONALE	SALDO AL 31/12/2016
Immobilizzazioni in corso	46.556	21.963		5.499	(127)	(1.647)	0	72.244
Acconti	3.977	547	(1.764)					2.760
Immobilizzazioni in corso e acconti	50.533	22.510	(1.764)	5.499	(127)	(1.647)		75.004

	SALDO AL 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFIQUE	(SVALUTAZIONI)/ RIPRISTINI	VARIAZIONI DI FAIR VALUE	VARIAZIONE AREA DI CONSOLIDAMENTO	VARIAZIONE PER TRADUZIONE IN VALUTA FUNZIONALE	SALDO AL 31/12/2017
Immobilizzazioni in corso	72.244	29.293		(63.772)	(23)	(897)	1.352	36	38.233
Acconti	2.760	522	(1.046)					(3)	2.233
Immobilizzazioni in corso e acconti	75.004	29.815	(1.046)	(63.772)	(23)	(897)	1.352	33	40.466

Le immobilizzazioni in corso hanno subito un incremento per effetto degli investimenti eseguiti, per un importo complessivo pari a circa Euro 29.293 migliaia, tra cui si segnalano tra gli investimenti tuttora in corso: (i) i lavori dell’ampliamento della galleria commerciale Gran Rondò di Crema, pari a circa Euro 1.638 migliaia;

(ii) la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 2.035 migliaia; (iii) i lavori di realizzazione del Progetto Arco Campus, per un importo pari ad Euro 770 migliaia; (iv) i lavori di copertura presso i centri commerciali Tiburtino e Centro Sarca, per un ammontare pari a circa Euro 542 migliaia; (v) i lavori di manutenzione straordinaria e fit out presso alcune gallerie in Romania, per un ammontare pari a circa Euro 368 migliaia e altri interventi minori pari ad Euro 332 migliaia, relativi prevalentemente ai lavori di miglioramento sismico su Darsena, Casilino, Gran Rondò e Le Porte di Napoli. Inoltre, nel corso dell'esercizio sono stati ultimati: i lavori per la realizzazione di un parcheggio multipiano adiacente alla galleria commerciale Gran Rondò, pari a circa Euro 2.203 migliaia; la rimodulazione degli spazi del centro commerciale Città delle Stelle, per un importo complessivo pari a circa Euro 1.180 migliaia; i lavori di ultimazione dell'Ampliamento Esp Ravenna, per un importo pari ad Euro 16.061 migliaia; i lavori di miglioramento sismico su Centro d'Abruzzo, Porto Grande e Città delle Stelle, per un ammontare pari a circa Euro 1.295 migliaia; i lavori di manutenzione straordinaria e fit out presso alcune gallerie in Romania, per un ammontare pari a circa Euro 1.791 migliaia e altri interventi minori pari ad Euro 1.078 migliaia, relativi prevalentemente ai lavori presso i centri commerciali Tiburtino e Porto Grande.

La voce Riclassifiche ricomprende gli investimenti ultimati nell'esercizio e riclassificati negli Investimenti immobiliari e Attrezzature per Euro 63.772 migliaia, relativi principalmente all'Ampliamento Esp (Euro 55.161 migliaia); alla rimodulazione degli spazi del centro commerciale Città delle Stelle (Euro 1.238 migliaia); ai lavori per la realizzazione di un parcheggio multipiano adiacente alla galleria commerciale Gran Rondò (Euro 2.426 migliaia); ai lavori di miglioramento sismico su Centro d'Abruzzo, Porto Grande, e Città delle Stelle (rispettivamente pari ad Euro 532 migliaia, Euro 524 migliaia ed Euro 349 migliaia).

Il progetto Ampliamento Porto Grande, contabilizzato con il criterio del costo rettificato, al fine di allineare i valori contabili al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalle perizie, è stato oggetto di una svalutazione pari ad Euro -23 migliaia. I progetti in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) e l'immobile Arco Campus, valutati al fair value, hanno subito una svalutazione rispettivamente pari ad Euro -775 migliaia e ad Euro -122 migliaia.

Si rimanda al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare della Relazione sulla Gestione per l'analisi di dettaglio.

L'incremento della voce Acconti, pari a circa Euro 522 migliaia, è relativa agli acconti pagati nell'esercizio. I decrementi si riferiscono alla riduzione degli acconti versati per Euro 1.046 migliaia in relazione prevalentemente all'avanzamento dei lavori eseguiti sui progetti Ampliamento Esp e Officine storiche.

Nota 18) Attività per imposte anticipate nette e Passività per imposte differite

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: (i) l'entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e (ii) le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale. Le attività per imposte anticipate nette riflettono le attività e le passività differite relative alle società italiane, mentre le passività per imposte differite esposte in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria accolgono la fiscalità differita della società controllata rumena.

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Attività per imposte anticipate	0	10.938	(10.938)
Passività per imposte differite	0	(10.174)	10.174
Attività per imposte anticipate nette	0	764	(764)

Di seguito si forniscono i dettagli delle Attività per imposte anticipate e delle imposte differite passive delle società italiane:

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Operazioni sul capitale	31	58	(27)
Fondi tassati	360	342	18
Operazioni irs	4.702	6.493	(1.791)
Svalutazione rimanenze	2.560	2.560	0
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	271	259	12
Perdita consolidato fiscale	1.163	1.163	0
Investimenti immobiliari	255	0	255
Altri effetti	78	63	15
Totale attività per imposte anticipate	9.420	10.938	(1.518)

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Investimenti immobiliari	12.285	10.021	2.264
Prestito obbligazionario	9	15	(6)
Operazioni irs	28	0	28
Altri effetti	154	138	16
Passività per imposte differite	12.476	10.174	2.302

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Attività per imposte anticipate nette	0	764	(764)
Passività per imposte differite nette	(3.056)	0	(3.056)

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente a:

- fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- all'effetto della svalutazione per adeguamento al valore di mercato delle rimanenze;
- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs);
- all'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

La variazione dell'esercizio è prevalentemente riferita alla fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) dovuta al decremento del fair value negativo dei contratti Irs in essere.

Le passività per imposte differite si riferiscono principalmente al disallineamento tra il valore di mercato e il valore fiscale degli investimenti immobiliari e la variazione dell'esercizio è da imputare prevalentemente alla riduzione del valore fiscale di alcuni investimenti immobiliari detenuti dalle società del gruppo Igd Management S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. per effetto degli ammortamenti dell'anno.

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

Il saldo al 31 dicembre 2017 delle Attività per imposte anticipate, pari ad Euro 9.420 migliaia, e delle Passività differite, pari ad Euro -12.476 migliaia, ammonta ad Euro -3.056 migliaia relativamente alle società italiane.

Nella voce passività per imposte differite, esposta in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria, risultano pertanto iscritte le imposte differite passive nette e la fiscalità differita sugli investimenti immobiliari della società rumena WinMagazin.

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Investimenti immobiliari Romania	21.721	22.665	(944)
Passività per imposte differite nette società italiane	3.056	0	3.056
Passività per imposte differite	24.777	22.665	2.112

Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Verso altri	23	23	0
Depositi cauzionali	67	66	1
Crediti vari e altre attività non correnti	90	89	1

La voce Crediti vari e altre attività non correnti risulta sostanzialmente in linea con il dato rilevato al 31 dicembre 2016.

Nota 20) Partecipazioni

	31/12/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	RIVALUTAZIONI/ (SVALUTAZIONI)	RICLASSI- FICHE	VARIAZIONE AREA DI CONSOLIDAMENTO	31/12/2017
Partecipazioni in società controllate							
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52						52
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	7						7
Consorzio C.C. i Bricchi	4						4
Consorzio Puntadiferro	6						6
Consorzio del Commandone	6						6
Arco Campus S.r.l.	1.440					(1.440)	0
Partecipazioni in società collegate							
Rgd Ferrara 2013 S.r.l.	9	55		5			68
Consorzio Millennium Center	4						4
UnipolSai Investimenti SGR S.p.A.	0						0
Partecipazioni in altre imprese	157	0	0	(50)	0		107
Partecipazioni	1.685	55	0	(45)	0	(1.440)	254

Si segnala che, al 31 dicembre 2017, la società controllata Arco Campus S.r.l., a seguito dell'avvio del progetto immobiliare, è stata consolidata con il metodo integrale (consolidata con il metodo del patrimonio netto al 31 dicembre 2016).

L'incremento di Euro 55 migliaia in Rgd Ferrara 2013 S.r.l. è relativo ad un versamento in conto capitale finanziariamente regolato come estinzione parziale del finanziamento in essere. Nel corso dell'esercizio sono state effettuate svalutazioni nette per 45 migliaia di Euro, da imputare al risultato di una partecipazione contabilizzata con il metodo del patrimonio netto e alla svalutazioni di una partecipazione iscritta al costo.

Nota 21) Attività finanziarie non correnti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Attività finanziarie non correnti	343	393	(50)

La voce contiene il finanziamento infruttifero concesso a Iniziative Bologna Nord s.r.l in liquidazione, per un importo pari a circa Euro 243 migliaia, già al netto della svalutazione pari a 430 migliaia di Euro e un finanziamento fruttifero per Euro 100 migliaia concesso alla Fondazione Virtus Pallacanestro Bologna.

Nota 22) Rimanenze per lavori in corso e acconti

	31/12/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SVALUTAZIONI	31/12/2017
Progetto Porta a Mare	57.710	591	(5.224)	(11.850)	(3.647)	37.580
Acconti	43					43
Rimanenze per lavori in corso e acconti	57.753	591	(5.224)	(11.850)	(3.647)	37.623

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati (ultimati e in corso di costruzione) e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, hanno subito: (i) un incremento in relazione agli interventi realizzati nel sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 591 migliaia. In particolare sono proseguiti gli interventi di realizzazione dell'interrato destinato a parcheggi e locali tecnici del sub comparto Officine Storiche e sono state completate le attività di consolidamento degli ex capannoni industriali Orlando insistenti sulla stessa area. Sono inoltre proseguiti parzialmente i lavori di sistemazione della strada denominata STU, opera di urbanizzazione legata al progetto Porta a Mare, il cui completamento potrà avvenire dopo che sarà stato definito con autorità territoriali competenti il definitivo tracciato della strada sulle aree del Molo Mediceo; (ii) un decremento in relazione alla vendita di 18 unità immobiliari, 18 box e 1 posto auto pertinenziali, rogitati nel periodo, per un importo pari a circa Euro 5.224 migliaia; (iii) una riclassifica, commentata nella nota 14, per un importo pari ad Euro -11.850 migliaia; e (iv) una svalutazione effettuata al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia per un importo pari ad Euro 3.647 migliaia.

Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Crediti commerciali e altri crediti	25.522	26.463	(941)
Fondo svalutazione crediti	(14.107)	(14.893)	786
Crediti commerciali e altri crediti	11.415	11.570	(155)

I crediti commerciali al lordo del fondo svalutazione crediti risultano in decremento rispetto al 31 dicembre 2016 per Euro 155 migliaia. I crediti sono iscritti al netto di un fondo svalutazione crediti, accantonato a fronte di posizioni creditizie ritenute non pienamente recuperabili. L'accantonamento nell'esercizio è stato pari ad Euro 1.172 migliaia ed è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi sui singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2017 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione. L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 1.908 migliaia, è relativo a crediti in contenzioso/procedure identificati in esercizi precedenti per i quali si è provveduto nel corso dell'esercizio ad effettuare la chiusura della posizione.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

MOVIMENTAZIONE DEL FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	31/12/2017	31/12/2016
Fondo Svalutazione crediti di apertura	14.893	15.149
Effetto traduzione	(47)	(8)
Utilizzi	(1.908)	(1.331)
Svalutazione /utilizzi) interessi di mora	(3)	18
Accantonamenti	1.172	1.205
Eccedenza Darsena	0	(180)
Trasferimenti	0	40
Fondo Svalutazione crediti di fine esercizio	14.107	14.893

Nella tabella seguente viene riportato il dato dei crediti per area geografica:

	31/12/2017	31/12/2016
Crediti Italia	23.927	24.312
Fondo svalutazione Crediti	(12.864)	(13.091)
Crediti Italia Netti	11.063	11.221
Crediti Romania	1.595	2.151
Fondo svalutazione Crediti	(1.243)	(1.802)
Crediti Romania Netti	352	349

Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	74	157	(83)
Rgd Ferrara 2013 S.r.l.	380	348	32
Consorzio Leonardo	1	1	0
Consorzio I Bricchi	0	33	(33)
Alleanza Luce e Gas S.r.l.	14	26	(12)
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	1.056	86	970
Consorzio del Commandone	22	35	(13)
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	2	2	0
Librerie.Coop S.p.A.	8	21	(13)
Robintur S.p.A.	8	0	8
Consorzio Millennium Center	12	12	0
Consorzio La Torre	1	1	0
Consorzio CC ESP	5	0	5
Consorzio Crema	41	131	(90)
Consorzio Porta a Mare	50	57	(7)
Consorzio Katané	356	207	149
Coop Sicilia	18	0	18
Consorzio Cone'	1	0	1
Consorzio Clodi	1	8	(7)
Consorzio Punta di Ferro	2	6	(4)
Consorzio Sarca	2	5	(3)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	2.054	1.136	918

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40 per maggiori informazioni.

Nota 25) Altre attività correnti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	982	10.532	(9.550)
Erario c/ires	391	445	(54)
Erario c/irap	914	1.223	(309)
<i>Verso altri</i>			
Anticipi a fornitori	4	3	1
Crediti v/assicurazioni	34	0	34
Ratei e risconti	471	583	(112)
Costi sospesi	381	119	262
Altri	166	207	(41)
Altre attività correnti	3.343	13.112	(9.769)

Le altre attività correnti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 9.769 migliaia e la variazione è dovuta principalmente all'utilizzo del credito Iva emerso nel corso del 2016 a seguito dell'acquisizione della galleria commerciali Maremà.

Nota 26) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Altre attività finanziarie	42	0	42
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	42	0	42
Crediti finanziari verso parti correlate	96	151	(55)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	96	151	(55)

Le "Altre attività finanziarie" risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per l'iscrizione di un credito a breve verso banche. Le "attività finanziarie verso parti correlate" si riferiscono al finanziamento oneroso concesso alla società RGD Ferrara 2013 S.r.l. per un importo pari a circa Euro 150 migliaia ridotto parzialmente di Euro 55 migliaia a seguito di un versamento in conto capitale nel patrimonio netto della società, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 350 punti base,

Nota 27) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	2.429	2.994	(565)
Cassa	80	90	(10)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.509	3.084	(575)

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

Nota 28) Patrimonio Netto

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Capitale sociale	599.760	599.760	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971	29.971	0
Altre riserve	384.832	349.246	35.586
Riserva legale	119.952	119.952	0
Riserva avanzi da fusione	557	0	557
Riserva azioni proprie	(159)	0	(159)
Riserva di Cash Flow Hedge	(16.048)	(21.364)	5.316
Riserva di Cash Flow Hedge società controllate	89	(673)	762
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.865	29.596	(14.731)
Riserva costi aumento capitale sociale	(6.156)	(6.156)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(16)	(154)	138
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	(24)	(114)	90
Riserva Fair Value	276.316	232.522	43.794
Riserva di traduzione	(4.544)	(4.363)	(181)
Utili del gruppo	101.190	81.724	19.466
Utile (Perdite) a nuovo del gruppo	14.736	13.395	1.341
Utile (Perdita) dell'esercizio	86.454	68.329	18.125
Totale Patrimonio netto di Gruppo	1.115.753	1.060.701	55.052
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	10.150	(10.150)
Utile (Perdita) di terzi	0	(1.425)	1.425
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	8.725	(8.725)
Totale Patrimonio netto	1.115.753	1.069.426	46.327

Nel corso del presente esercizio, come deliberato in sede di assemblea dei soci di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016 si è provveduto: (i) a destinare l'utile civilistico della capogruppo, per Euro 20.372 migliaia, alla Riserva Fair

Value; (ii) alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2016, pari ad Euro 36.587 migliaia, attraverso l'utilizzo della riserva emissione prestito obbligazionario per un importo pari ad Euro 14.731 migliaia e, per l'importo residuo, dalle riserve di utili a nuovo.

Per effetto della fusione nella capogruppo delle controllate Punta di Ferro Siinq S.p.A. e Igd Property Siinq S.p.A. sono state riclassificate le riserve di utili a nuovo del gruppo e attribuite per Euro 557 migliaia alla Riserva avanzi da fusione e per Euro 23.422 migliaia alla Riserva Fair Value.

A seguito del riacquisto del 20% del capitale sociale della società Porta Medica S.r.l. non vi sono azionisti di minoranza. Il maggior prezzo pagato rispetto al valore della quota di patrimonio netto acquistato, pari ad Euro 781 migliaia, è stato iscritto nella riserva di Utili (perdite) a nuovo del Gruppo.

Inoltre, il patrimonio netto si è movimentato per effetto dell'adeguamento delle riserve di Cash Flow Hedge relative ai contratti derivati in essere pari a circa Euro +5.316 migliaia per la capogruppo e pari a circa Euro +762 migliaia per una società controllata, dell'adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro +228 migliaia, della movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa Euro -181 migliaia, dell'iscrizione di una riserva negativa Azioni proprie per un importo pari ad Euro -159 migliaia, dell'utile dell'esercizio di competenza della Capogruppo per Euro 86.454 migliaia.

Prospetto di raccordo fra il Patrimonio Netto e il risultato di esercizio di IGD SIIQ SPA e il Patrimonio Netto e il risultato consolidato di Gruppo:

PROSPETTO DI RACCORDO FRA BILANCIO DI ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO	RISULTATO NETTO		PATRIMONIO NETTO		
	Importi in migliaia di euro	DEL GRUPPO	DI TERZI	DEL GRUPPO	DI TERZI
SALDI COME DA BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO	85.368			1.122.817	
Storno dividendi	(4.254)			0	
Storno svalutazione partecipazioni consolidate	8.889			107	
Valutazione a patrimonio netto di imprese iscritte nel bilancio d'esercizio al costo	5			(103)	
Valore di carico delle partecipazioni consolidate				(385.554)	
Effetto Riserva CFH derivati di copertura società controllate				89	
Effetto Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate				(24)	
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	(3.569)	0		369.053	0
Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate					
- Avviamento da consolidamento MILLENNIUM				3.952	
- Avviamento da consolidamento Winmagazin S.A.				5.410	
- Avviamento da consolidamento Winmarkt management				1	
- Vendita cespiti a società del gruppo (effetto ammortamenti)	10			0	
- Altre rettifiche	5			5	
SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO	86.454	0	1.115.753	0	

Nota 29) Passività finanziarie non correnti

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

	DURATA	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Debiti per Mutui		285.522	314.904	(29.382)
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	5.493	7.490	(1.997)
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	43.542	57.023	(13.481)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	5.515	6.560	(1.045)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	43.116	47.102	(3.986)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	7.004	7.644	(640)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	65.364	68.350	(2.986)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	18.669	20.168	(1.499)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	17.295	18.896	(1.601)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	9.751	10.680	(929)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	21.406	23.378	(1.972)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	15.165	16.770	(1.605)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	28.222	30.843	(2.621)
29 ICREA	14/12/2017 - 30/06/2021	4.980	0	4.980
Debiti per prestiti obbligazionari		676.089	574.141	101.948
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	99.417	0	99.417
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	124.536	124.192	344
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	153.903	152.205	1.698
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	298.233	297.744	490
Debiti verso altri finanziatori		3.928	4.251	(323)
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	3.928	4.251	(323)
Passività finanziarie non correnti		965.539	893.296	72.243

Debiti per mutui

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili posti a garanzia dei finanziamenti stessi; la variazione è dovuta alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi e all'accensione di un mutuo chirografario in pool con gli istituti di credito Iccrea Banca Impresa S.p.A. e Emilbanca Credito cooperativo società cooperativa, avendo le seguenti caratteristiche: importo nominale Euro 5 milioni, scadenza 30 giugno 2021, tasso di interesse annuo nominale fisso dell'1,85% con interessi da corrispondersi in via trimestrale posticipata e importo mutuato da rimborsarsi in unica rata alla scadenza del contratto.

Il tasso medio dei mutui ipotecari, regolati a tasso variabile, al 31 dicembre 2017 è pari allo 0,89%.

Debiti per Prestiti obbligazionari

L'incremento della voce è stato determinato dall'emissione di un nuovo prestito obbligazionario per un ammontare pari ad Euro 100 milioni, emesso in data 11 gennaio 2017, le cui condizioni sono riportate nel paragrafo 2.5 Eventi Rilevanti dell'esercizio. I costi accessori all'operazione sono stati pari ad Euro 671 migliaia. Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

DEBITI PER PRESTITI OBBLIGAZIONARI	QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE	EMISSIONE/ RIMBORSO PRESTITO OBBLIGAZIONARIO	AMMORTAMENTO COSTI ACCESSORI AL 31/12/2017	ONERI FINANZIARI AL 31/12/2017	QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE	TASSO DI INTERESSE NOMINALE	TASSO DI INTERESSE EFFETTIVO
	31/12/2016	31/12/2016				31/12/2017	31/12/2017		
Bond 150 ML	124.900					124.900			
costi accessori all'operazione	(708)			344		(364)			
Rateo cedola 31.12.16		4.747			(4.747)				
Interessi pagati					4.840				
Rateo cedola 31.12.17					4.747		4.747		
Totale Bond 150 ML	124.192	4.747	0	344	4.840	124.536	4.747	3,875%	4,17%
Bond 122,90ML	6.785	(6.785)					0		
Costi accessori all'operazione	(16)			16			0		
Rateo cedola 31.12.16		192			(192)				
Interessi pagati					294				
Rateo cedola 31.12.17					0		0		
Totale Bond 122,90ML	0	6.961	(6.785)	16	102	0	0	4,335%	5,07%
Bond 22 ML	1.215	(1.215)					0		
costi accessori all'operazione	(1)			1			0		
Rateo cedola 31.12.16		34			(34)				
Interessi pagati					52				
Rateo cedola 31.12.17					0		0		
Totale Bond 22 ML	0	1.248	(1.215)	1	18	0	0	4,335%	4,63%
Bond 162 ML	162.000					162.000			
costi accessori all'operazione	(9.795)			1.698		(8.097)			
Rateo cedola 31.12.16		2.987			(2.987)				
Interessi pagati					4.293				
Rateo cedola 31.12.17					2.987		2.987		
Totale Bond 162 ML	152.205	2.987	0	1.698	4.293	153.903	2.987	2,65%	3,94%
Bond 300 ML	300.000			0		300.000			
costi accessori all'operazione	(2.256)			489		(1.767)			
Rateo cedola 31.12.16		4.397			(4.397)				
Interessi pagati					7.500				
Rateo cedola 31.12.17					4.397		4.397		
Totale Bond 300 ML	297.744	4.397	0	489	7.500	298.233	4.397	2,50%	2,80%*
*comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge									
Bond 100 ML		100.000				100.000			
costi accessori all'operazione		(671)		88		(583)			
Rateo cedola 31.12.16									
Interessi pagati					1.125				
Rateo cedola 31.12.17					1.058		1.058		
Totale Bond 100 ML		99.329	88	2.183	99.417	1.058	2,25%	2,35%	
Totale prestiti Obbligazionari	574.141	20.340	91.329	2.635	18.936	676.089	13.189		
Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 ML)	(1.476)			318		(1.158)			
Totale oneri finanziari				2.953	18.936				

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere.

Alla data del 31 dicembre 2017 tutti i covenants risultano rispettati.

RIFERIMENTO PRODOTTO	GARANZIE PRESTATE	NATURA DEL PRODOTTO	DATA DI FINE	QUOTA CORRENTE	QUOTA NON "COVENANT" FINANZIARI	CALCOLO INDICATORE I)	CALCOLO INDICATORE II)	CALCOLO INDICATORE III)	CALCOLO INDICATORE IV)
04 BNL Rimini IGD	Ipermercato CC I Malatesta	Contratto di Finanziamento	06/07/2021		Situazione finanziaria IGD Siiq SpA: il rapporto tra PFN (comprendivo di attività e passività per strumenti derivati) e la differenza tra PN e dividendi deliberati per l'esercizio in corso, non dovrà essere superiore a 2 fino alla scadenza		0,81		
05 BreBanca IGD	Galleria Commerciale Mondovicino	Contratto di Mutuo Fondiario	10/01/2023						
01 Unipol Larice	Galleria Commerciale Sarca	Contratto di Mutuo Fondiario	06/04/2027		Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprendivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3		0,97		
06 Unipol Lungosavio IGD	Centro Commerciale Lungo Savio (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiario	31/12/2023						
07 Carige Nikefin Asti	Galleria Commerciale I Bricchi	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/03/2024						
08 Carisbo Guidonia IGD	Centro Commerciale Tiburtino	Contratto di Mutuo Fondiario	27/03/2024		Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN (comprendivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza		0,97		
09 Interbanca IGD	Centro Commerciale d'Abruzzo (Ipermercato); Centro Commerciale Porto Grande (Galleria, Ipermercato); Ipermercato CC Globo; Centro Commerciale Le Porte di Napoli (Ipermercato); Ipermercato CC Il Maestrale; Ipermercato CC Leonardo; Ipermercato CC Mirafiore	Contratto di Finanziamento	05/10/2021		Bilancio Consolidato: il rapporto tra PFN (comprendivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza		0,97		
10 Mediocredito Faenza IGD	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di Finanziamento	30/06/2029		Bilancio IGD Siiq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70		0,93		
14 MPS Palermo	Centro Commerciale La Torre (Galleria)	Contratto di Mutuo	30/11/2025		Bilancio consolidato: i) il rapporto PFN (comprendivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%		0,97	44,03%	
15 CentroBanca Cone Galli	Centro Commerciale Conè (Galleria)	Contratto di Finanziamento	31/12/2025		Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprendivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2		0,97		

segue

RIFERIMENTO PRODOTTO	GARANZIE PRESTATE	NATURA DEL PRODOTTO	DATA DI FINE	QUOTA CORRENTE	QUOTA NON FINANZIARI "COVENANT" CORRENTE	CALCOLO INDICATORE I)	CALCOLO INDICATORE II)	CALCOLO INDICATORE III)	CALCOLO INDICATORE IV)
13 CR Veneto Mondovi	Retail Park Mondovicino	Contratto di Mutuo	01/11/2024		Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (compre- nensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	0,97			
17 Carige Palermo IGD	Centro Commerciale La Torre (Ipermmercato)	Contratto di Mutuo	30/06/2027						
29 Icrea Chirografario	nessuna	Contratto di Mutuo Chirografario	30/06/2021		Bilancio Consolidato: i) il rapporto tra PFN (escluse passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,60 a partire dal 31/12/2017 fino a scadenza; ii) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%;	0,94	46,903%		
24 Notes 3,875% - Due 07/01/2019	unsecured	Prestito obbligazionario	07/01/2019		i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,55; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00.	46,90%	3,30	14,11%	1,99
26 Notes 2,65% - 21/04/2022	unsecured	Prestito obbligazionario	21/04/2022		i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,55; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00.	46,90%	3,30	14,11%	1,99
27 Notes 2,50% - 31/05/2021	unsecured	Prestito obbligazionario	31/05/2021		i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25	46,90%	3,30	14,11%	1,99
28 Notes 2,25% - 11/01/2024	unsecured	Prestito obbligazionario	11/01/2024		i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,50	46,90%	3,30	14,11%	1,99

Nota 30) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	SALDO AL 01/01/2016	(UTILI)/PERDITE ATTUARIALI	UTILIZZO	ACCANTONAMENTO	ONERI FINANZIARI IAS 19	SALDO AL 31/12/2016
Fondo TFR	2.046	220	(57)	274	46	2.530

	SALDO AL 01/01/2017	(UTILI)/PERDITE ATTUARIALI	UTILIZZO	ACCANTONAMENTO	ONERI FINANZIARI IAS 19	SALDO AL 31/12/2017
Fondo TFR	2.530	(228)	(122)	354	40	2.574

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

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

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

Informazioni aggiuntive

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

ANALISI DI SENSITIVITÀ DEI PRINCIPALI PARAMETRI VALUTATIVI SUI DATI AL 31 DICEMBRE 2017

	€/000
Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	2.628,38
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	2.488,30
Tasso di attualizzazione +0,25% - Fondo TFR:	2.469,68
Tasso di attualizzazione -0,25% - Fondo TFR:	2.649,30
Tasso di turnover +1% - Fondo TFR:	2.526,68
Tasso di turnover -1% - Fondo TFR:	2.592,29

	€/000
Service Cost 2018	338,16
anni	

Duration del piano 19,45

	€/000
Erogazioni previste nel 1° anno	135,20
Erogazioni previste nel 2° anno	83,79
Erogazioni previste nel 3° anno	202,38
Erogazioni previste nel 4° anno	106,51
Erogazioni previste nel 5° anno	138,63

Nota 31) Fondi per rischi e oneri

	31/12/2016	UTILIZZI	ACCANTONAMENTI	31/12/2017
F.do imposte e tasse	1.239	(15)	333	1.557
F.do salario variabile	942	(942)	986	986
F.do rischi ed oneri diversi	2.783			2.783
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.964	(957)	1.319	5.326

Fondo imposte e tasse

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

Fondo salario variabile

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

F.do rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri.

Per maggiori informazioni si rimanda alla nota 45).

Nota 32) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Ricavi sospesi	5.926	5.931	(5)
Debiti per imposta sostitutiva	2.913	4.405	(1.492)
Altre passività	452	371	81
Debiti vari e altre passività non correnti	9.291	10.707	(1.416)

La voce Ricavi sospesi accoglie gli impegni verso il Comune di Livorno, relativi alle opere di urbanizzazione secondaria aggiuntiva come previsto in convenzione, per Euro 2.476 migliaia e le opere da realizzare verso Porta a Mare S.p.a. per Euro 3.450 migliaia. Il decremento rispetto al 2016, pari ad Euro 5 migliaia, è imputabile all'avanzamento delle opere di urbanizzazione sopra menzionate, in quanto riversate a conto economico in correlazione ai costi di realizzazione sostenuti. La voce Debiti per imposta sostitutiva contiene la quota non corrente del debito per imposta sostitutiva relativa alla plusvalenza, determinatasi in occasione del conferimento dell'ipermercato Centro Lame oltre all'imposta sostitutiva sull'investimento immobiliare Punta di Ferro che verrà corrisposta in rate annuali sino al 2020 e la variazione è relativa alla riclassifica nelle passività correnti della quota in scadenza nell'esercizio successivo.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Depositi cauzionali v/Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	11.386	11.514	(128)
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno Soc. Coop.	25	1.013	(988)
Depositi cauzionali Distribuzione Centro Sud S.r.l.	450	450	0
Depositi cauzionali Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	0	942	(942)
Depositi cauzionali Alleanza Luce e Gas S.r.l.	30	30	0
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	11.891	13.949	(2.058)

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

Il decremento dei depositi cauzionali verso Unicoop Tirreno e Distribuzione Lazio Umbria è dovuto alla loro restituzione in cambio della relativa garanzia fideiussoria. Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40 per ulteriori informazioni.

Nota 33) Passività finanziarie correnti

	DURATA	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Cassa risp. Firenze - Hot money	20/12/2017 - 15/01/2018	2.800	0	2.800
Cassa risp. Veneto - Hot money	14/12/2017 - 15/01/2018	6.500	0	6.500
Ubi Banca - Hot Money	14/12/2017 - 15/01/2018	3.000	0	3.000
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money		0	31.000	(31.000)
Bnl - Bologna - Hot money	14/12/2017 - 15/01/2018	6.000	10.001	(4.001)
Carisbo - Hot Money	14/12/2017 - 15/01/2018	8.500	0	8.500
Banco Popolare - Hot Money		0	12.500	(12.500)
Cassa di Risparmio del Veneto		0	18.502	(18.502)
Mps - Hot Money		0	8.500	(8.500)
Bnl - Bologna - Hot money	14/12/2017 - 15/01/2018	11.000	8.541	2.459
Ubi Banca - Hot money	14/12/2017 - 15/01/2018	9.000	20.000	(11.000)
Popolare Emilia Romagna	a vista	386	0	386
Banca Carige	a vista	0	21	(21)
Emilbanca c/c	a vista	1.495	1.489	6
Totale debiti verso banche		48.681	110.554	(61.873)
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	2.001	2.002	(1)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.065	1.009	56
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	641	603	38
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	13.637	13.145	492
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.133	4.134	(1)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	3.017	3.049	(32)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.508	1.414	94
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.707	1.714	(7)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	934	934	0
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.013	1.962	51
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.606	1.572	34
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.642	2.640	2
Totale debiti per mutui		34.904	34.178	726
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	323	313	10
Altri debiti finanziari per acquisto ramo d'azienda		0	375	(375)
Totale debiti verso altri finanziatori		323	688	(365)
Bond 122,9 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	0	6.961	(6.961)
Bond 22 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	0	1.248	(1.248)
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	1.058	0	1.058
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	4.747	4.747	0
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	2.987	2.987	0
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	4.397	4.397	0
Totale debiti per prestiti obbligazionari		13.189	20.340	(7.151)
Passività finanziarie correnti		97.097	165.760	(68.663)

Le passività finanziarie correnti verso terzi contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa e le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato.

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

- alla riduzione delle linee di finanziamento a breve termine (hot money);
- al pagamento delle quote capitale in scadenza nell'esercizio sui mutui in esse-

re e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti;

- all'estinzione del prestito obbligazionario in scadenza in data 7 maggio 2017.

Nota 34) Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016. Si precisa, inoltre, che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali, per loro natura, non rappresentano valori monetari.

Le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 276 milioni di Euro ed al 31 dicembre 2017 risultano non utilizzate per 225,61 milioni di Euro.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 31 dicembre 2017.

Si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" della Relazione sulla Gestione per i commenti.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31/12/2017	31/12/2016
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(2.509)	(3.084)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(96)	(151)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(42)	0
LIQUIDITÀ	(2.647)	(3.235)
Passività finanziarie correnti	48.681	110.929
Quota corrente mutui	34.904	34.178
Passività per leasing finanziari quota corrente	323	313
Prestiti obbligazionari quota corrente	13.189	20.340
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	97.097	165.760
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	94.450	162.525
Attività finanziarie non correnti	(343)	(393)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	3.928	4.251
Passività finanziarie non correnti	285.522	314.904
Prestiti obbligazionari	676.089	574.141
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	965.196	892.903
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.059.646	1.055.428

Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Debiti commerciali e altri debiti	13.838	15.634	(1.796)

I debiti commerciali risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente in relazione minori lavori e appalti eseguiti nell'ultimo trimestre rispetto all'esercizio precedente, in quanto l'Ampliamento Esp di Ravenna è stato inaugurato il 1° giugno 2017 e si è registrato un rallentamento dei lavori su Officine Storiche in seguito al ritardo nell'ottenimento del permesso di costruire in variante.

Nota 36) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	179	196	(17)
Consorzio Lame	74	12	62
Consorzio La Torre	50	18	32
Consorzio Cone'	(3)	2	(5)
Consorzio CC ESP	4	0	4
Consorzio Katané	65	0	65
Consorzio Porta a Mare	7	6	1
Consorzio Centro Le Maioliche	29	1	28
Consorzio Leonardo	10	27	(17)
Consorzio I Bricchi	29	0	29
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	1	1.013	(1.012)
Consorzio Sarca	1	29	(28)
DistribuzioneCentro Sud S.r.l.	1	1	0
Consorzio Crema	(1)	24	(25)
Consorzio prop. Fonti del Corallo	12	6	6
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	1	2	(1)
Consorzio del Commandone	0	63	(63)
Consorzio Punta di Ferro	0	28	(28)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	459	1.428	(969)

Il decremento dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 969 migliaia ed è relativo prevalentemente al pagamento del saldo sul prezzo di acquisto della Galleria Maremà per Euro 1 milione nei confronti di Unicoop Tirreno. Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40 per ulteriori informazioni.

Nota 37) Passività per imposte

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Debiti verso l'Erario per ritenute	504	560	(56)
Debito per Irap	5	12	(7)
Debito per Ires	262	169	93
Debito per Iva	79	125	(46)
Consorzio di bonifica	1	0	1
Altri debiti tributari	13	9	4
Debito per imposta sostitutiva	1.536	1.521	15
Passività per imposte	2.400	2.396	4

Le passività per imposte, pari ad Euro 2.400 migliaia al 31 dicembre 2017, risultano sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente.

Nota 38) Altre passività correnti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Previdenziali e assicurativi	398	376	22
Ratei e risconti	629	504	125
Assicurativi	8	8	0
Verso personale dipendente	716	711	5
Depositi cauzionali	5.280	5.069	211
Debiti vs azionisti per dividendi	1	1	0
Acconti esigibili entro esercizio	533	79	454
Debiti verso amministratori per emolumenti	207	259	(52)
Debiti verso sindaci per emolumenti	0	5	(5)
Altre passività	1.184	702	482
Altre passività correnti	8.956	7.714	1.242

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants; la voce Acconti risulta in incremento per effetto degli acconti incassati sulle unità residenziali di Livorno oggetto di contratto preliminare di compravendita. L'incremento della voce Altre passività è relativo all'iscrizione di debiti derivanti dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta con il Comune di Ravenna in data 24 giugno 2014 inerenti all'Ampliamento Esp.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Altri debiti	14	21	(7)
Passività correnti vs parti correlate	14	21	(7)

Le passività correnti verso parti correlate risultano sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente. Si rimanda a quanto riportato nella nota 40 per ulteriori informazioni.

Nota 39) Dividendi pagati

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

Nota 40) Informativa sulle parti correlate

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

INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE	CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITÀ NON CORRENTI	IMMOBILIZZAZIONI INCREMENTI	IMMOBILIZZAZIONI DECREMENTI
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	74	0	179	11.386	0	0	3	
Robintur S.p.A.	8	0	0	0	0	0	0	
Librerie.Coop S.p.A.	8	0	0	0	0	0	0	
Allaeanza Luce e Gas S.r.l.	14	0	0	30	0	0	0	
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	1.056	0	15	25	0	0	0	
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	12	0	0	0	1	
Consorzio Cone'	1	0	(3)	0	0	0	0	
Consorzio Clodi	1	0	0	0	0	0	0	
Consorzio Crema	41	0	(1)	0	0	0	(1)	
Consorzio CC ESP	5	0	4	0	0	0	0	
Consorzio I Bricchi	0	0	29	0	0	0	0	
Consorzio Katané	356	0	65	0	0	0	18	
Consorzio Lame	0	0	74	0	0	0	60	
Consorzio Leonardo	1	0	10	0	0	0	4	
Consorzio La Torre	1	0	50	0	0	0	3	
Consorzio Millennium Center	12	0	0	0	0	0	0	
Consorzio Punta di Ferro	2	0	0	0	0	0	13	
Consorzio Porta a Mare	50	0	7	0	0	0	0	
Consorzio Sarca	2	0	1	0	0	0	0	
Distribuzione Centro Sud S.r.l.	0	0	1	450	0	0	0	
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	2	0	1	0	0	0	0	
Iniziative Bo Nord s.r.l. in liquidazione	0	243	0	0	0	0	0	
Coop Sicilia	18	0	0	0	0	0	0	
Consorzio del Commendone	22	0	0	0	0	0	0	
Consorzio Centro Le Maioliche	0	0	29	0	0	0	0	
Rgd ferrara 2013 S.r.l.	380	96	0	0	0	0	0	
Totale	2.054	339	473	11.891	0	0	101	0
Totale bilancio	54.435	481	23.267	21.182	1.062.636	90		
Totale incremento/decremento del periodo							32.574	1.253
Incidenza %	3,77%	70,48%	2,03%	56,14%	0,00%	0,00%	0,31%	0,00%

INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE	RICAVI E ALTRI PROVENTI	PROVENTI FINANZIARI	COSTI	ONERI FINANZIARI
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	27.881	0	377	12
Robintur S.p.A.	246	0	0	0
Librerie.Coop S.p.A.	847	0	0	0
Allleanza Luce e Gas S.r.l.	122	0	0	0
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	3.345	0	83	1
Consorzio Cone'	164	0	133	0
Consorzio Clodi	54	0	82	0
Consorzio Crema	41	0	79	0
Consorzio CC ESP	119	0	139	0
Consorzio I Bricchi	112	0	543	0
Consorzio Katané	204	0	392	0
Consorzio Lame	181	0	0	0
Consorzio Leonardo	229	0	0	0
Consorzio La Torre	196	0	313	0
Consorzio Millennium Center	107	0	38	0
Consorzio Punta di Ferro	164	0	132	0
Consorzio Porta a Mare	75	0	210	0
Consorzio Sarca	175	0	0	0
DistribuzioneCentro Sud S.r.l.	1.548	0	0	0
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	2.607	0	0	1
Coop Sicilia S.p.A.	5.184	0	0	0
Consorzio del Commandone	144	0	127	0
Consorzio Centro Le Maioliche	169	0	112	0
R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l.	15	0	0	0
Rgd ferrara 2013 S.r.l.	517	3	0	0
Totale	44.446	3	2.760	14
Totale bilancio	150.207	143	43.760	34.536
Incidenza %	29,59%	2,10%	6,31%	0,04%

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

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

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

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

- locazioni attive di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e supermercato; al 31 dicembre 2017 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 27,9 milioni;
- fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing;
- debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali. Al 31 dicembre 2017, l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento ai contratti di locazione con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. è rispettivamente pari a circa Euro 246 migliaia ed Euro 15 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali e alla locazione del terzo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2017 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 847 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Adriatica Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2017 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 122 migliaia.

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

Le operazioni poste in essere con Coop Sicilia S.p.A., società partecipata al 100% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., hanno avuto ad oggetto rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2017 i corrispettivi delle locazioni sono pari a circa Euro 5,2 milioni.

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

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

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2017 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 3,3 milioni.

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Lazio Umbria S.r.l. (società partecipata al 99,86% da Unicoop Tirreno) fanno riferimento alla locazione attiva dell'Ipermercato di Casilino e al supermercato di Civita Castellana per Euro 2,6 milioni, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Rapporti con altre società del Gruppo

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

L'operazione posta in essere con Iniziative Immobiliari Bologna Nord S.r.l. in liquidazione, società partecipata al 15% tramite IGD Management S.r.l., si riferisce ad un finanziamento infruttifero di un importo originario pari a Euro 765 migliaia. Al 31 dicembre 2017 il valore netto di tale finanziamento è pari ad Euro 243 migliaia per effetto di rimborsi effettuati in esercizi precedenti pari a Euro 92 migliaia e svalutazioni per un importo complessivo di Euro 430 migliaia.

Le operazioni poste in essere con RGD Ferrara 2013 S.r.l., società costituita il 30 settembre 2013 per la gestione del ramo d'azienda del Centro Commerciale "Darsena City" di Ferrara (detenuta in *joint venture* da IGD e Beni Stabili), sono relative a: (i) un rapporto di locazione attiva, da parte di IGD, dell'immobile Darsena (al 31 dicembre 2017 l'importo del corrispettivo del contratto di locazione è pari a circa Euro 517 migliaia) e (ii) al finanziamento oneroso, di importo originario pari ad Euro 150 migliaia, per un importo pari a circa Euro 95 migliaia, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 350 punti base.

Nota 41) Gestione del rischio finanziario

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

Rischio di mercato

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

Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile. Il Gruppo si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso, pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.

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

Si rimanda alla successiva nota 42) per le informazioni quantitative sui derivati.

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

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

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

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

RISCHIO DI TASSO - ESPOSIZIONE E SENSITIVITY ANALYSIS	PARAMETRO DI RIFERIMENTO	CONTO ECONOMICO				PATRIMONIO NETTO			
		SHOCK UP	SHOCK DOWN	SHOCK UP	SHOCK DOWN	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Attività fruttifere di interessi	Euribor	24	30	-2	-3				
Hot money	Euribor	-487	-1.106	49	111				
Passività finanziarie	Euribor	-3.217	-3.560	317	356				
Strumenti derivati	Euribor								
- cash flow		2.679	2.969	-268	-297				
- fair value						12.287	10.030	-1.280	-1.043
Totale		-1.001	-1.667	96	167	12.287	10.030	-1.280	-1.043

Le assunzioni alla base della *sensitivity analysis* sono:

- l'analisi per i mutui a medio e lungo termine è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- l'analisi per le linee a breve (hot money) e per i depositi è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- è stato utilizzato uno *shift* parallelo iniziale della curva dei tassi di +100 / -10 basis point (+100 / -10 basis point al 31 dicembre 2016);
- nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- i valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i *fair value* calcolati con la curva modificata dagli shock e i *fair value* dei derivati alle date di bilancio;

- l'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;

ai fini di comparazione la medesima metodologia di misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente.

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

Rischi di cambio

Il Gruppo è, per le attività presenti in Romania, soggetto al rischio di cambio. Le variazioni della valuta rumena LEI potrebbero produrre effetti su possibili svalutazioni di immobili in portafoglio ed insostenibilità nell'adempimento ai doveri contrattuali per gli operatori presso il Paese Romania, relativamente ai canoni di affitto denominati in Euro, ma incassati in valuta rumena. Al momento la politica di mitigazione del rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del merchandising mix, tenant mix e dalla gestione del portafoglio immobili finalizzata a sostenerne il valore, anche attraverso interventi di miglioramento. La società effettua meeting settimanali di coordinamento e di controllo della situazione creditizia dei diversi centri commerciali e tenant al fine di individuare l'azione commerciale da adottare. La Società monitora mensilmente l'incidenza del canone di locazione sul fatturato del tenant. Le politiche commerciali sono definite con attenzione e con la ricerca della massima cura alle esigenze dei mercati e degli stili di consumo locali. A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati composto da risorse della corporate e risorse locali, al fine di ricercare il giusto trade-off fra il know-how acquisito e sviluppato a livello corporate e la conoscenza della realtà locale.

Rischio prezzo

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

Rischio di credito

Il rischio credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.

Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate ad identificare eventuali indicatori di rischio per la Società. Sono previste analisi mensili strutturate al fine di analizzare il livello di rischio associato a ciascun operatore e monitorarne lo stato di solvibilità.

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

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie del Gruppo, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *fair value* positivo.

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

MASSIMA ESPOSIZIONE AL RISCHIO DI CREDITO	31/12/2017	31/12/2016
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	90	89
Attività finanziarie	42	-
Crediti commerciali e altri crediti	11.415	11.570
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	2.054	1.136
Altre attività	1.056	912
Disponibilità liquide equivalenti	2.429	2.994
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	343	544
Crediti verso terzi (Titoli)	-	-
Derivati di copertura		
Garanzie		
TOTALE	17.429	17.245

Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità, risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito.

La Direzione Finanza monitora, attraverso uno strumento di previsione finanziaria, l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, stabilendo inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.

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

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

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

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

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stato utilizzata la curva dei tassi *forward* al 31 dicembre;
- per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, tutti i derivati hanno *fair value* negativo;

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

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

ANALISI DELLE SCADENZE AL 31/12/2017		A VISTA	< 3 MESI	3 - 6 MESI	6 MESI - 1 ANNO	1 - 2 ANNI	2 - 5 ANNI	> 5 ANNI	TOTALE
PASSIVITÀ									
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI									
Mutui		5.208	3.045	10.465	18.897	38.626	109.234	162.798	348.273
Leasing		31	63	94	190	391	1.264	2.737	4.770
Bond		5.965	0	11.793	1125	143.783	496.629	103.375	762.670
Linee a B/T		48.682	0	0	0	0	0	0	48.682
Totali		59.886	3.108	22.352	20.212	182.800	607.127	268.910	1.164.395
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI									
Derivati su rischio di tasso		828	781	1.916	3.292	5.455	7.939	321	20.532
Totali		828	781	1.916	3.292	5.455	7.939	321	20.532
ESPOSIZIONE AL 31/12/2017		60.714	3.889	24.268	23.504	188.255	615.066	269.231	1.184.927

ANALISI DELLE SCADENZE AL 31/12/2016		A VISTA	< 3 MESI	3 - 6 MESI	6 MESI - 1 ANNO	1 - 2 ANNI	2 - 5 ANNI	> 5 ANNI	TOTALE
PASSIVITÀ									
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI									
Mutui		5.083	3.030	10.349	18.644	37.804	118.131	186.459	379.500
Leasing		31	62	93	187	380	1.208	3.163	5.124
Bond		4.840	0	20.140	0	16.633	465.119	166.293	673.025
Linee a B/T		110.554	0	0	0	0	0	0	110.554
Totali		120.508	3.092	30.582	18.831	54.817	584.458	355.915	1.168.203
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI									
Derivati su rischio di tasso		1.651	853	2.806	3.393	6.033	11.459	3.643	29.838
Totali		1.651	853	2.806	3.393	6.033	11.459	3.643	29.838
ESPOSIZIONE AL 31/12/2016		122.159	3.945	33.388	22.224	60.850	595.917	359.558	1.198.041

Gestione del capitale

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

- il mantenimento del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2016 tale rapporto era pari allo 0,97x, mentre al 31 dicembre 2017 il rapporto è pari allo 0,94x;
- il mantenimento del rapporto tra Posizione finanziaria netta (al netto dei debiti per leasing finanziario contratto per l'acquisto delle sedi aziendali) e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 50% (loan to value). Al 31 dicembre 2017 tale rapporto è pari al 47,36%, rispetto al 48,25% del 31 dicembre 2016.

Nota 42) Strumenti derivati

Il Gruppo IGD ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di strumenti finanziari denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato con il supporto di società specializzata attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette, pertanto, una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del fair value coerente con il livello 2 della gerarchia dei fair value definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

FAIR VALUE - GERARCHIA			31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE	LIVELLO		
Attività per strumenti derivati			0	0	0	2		
Passività per strumenti derivati			(20.397)	(28.748)	8.351	2		
IRS effetto netto			(20.397)	(28.748)	8.351			
DETtaglio Contratti	IRS 07 - BANCA ALETTI 3.420%	IRS 09 - BNP PARIBAS 3.439%	IRS 10 - EX MPS 3.439%	IRS 08 - EX MPS 3.420%	IRS 06 - CARISBO 3.3495%	IRS 12 - CARISBO 3.177%		
Importo Nominale	9.602.784	9.602.784	9.602.784	9.602.784	6.560.011	9.602.784		
Data Accensione	10/06/2009	10/06/2009	11/06/2009	12/06/2009	12/02/2009	27/10/2009		
Data Scadenza	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021		
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale		
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi		
Tasso Cliente	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%		
DETtaglio Contratti	IRS 16 - ALETTI 3.285%	IRS 17 - ALETTI 2.30%	IRS 14 - CARISBO 3.272%	IRS 13 - CARISBO 3.412%	IRS 15 - EX MPS 3.25%	IRS 18 - MPS 2.30%		
Importo Nominale	6.071.142	12.025.250	8.094.857	7.657.915	6.071.142	12.025.250		
Data Accensione	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	30/04/2010	31/08/2010		
Data Scadenza	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024		
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale		
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi		
Tasso Cliente	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%		
DETtaglio Contratti	IRS 20 - CARISBO 2.285%	IRS 21 - MPS 2.80%	IRS 22 - CARISBO 3.25%	IRS 24 - CARISBO 2.429%	IRS 23 - CARISBO 2.429%	IRS 25 - ALETTI 2.427%	IRS 29 - BNL 0,5925%	IRS 30 - BINTESA 0,5925%
Importo Nominale	12.025.250	8.928.572	19.275.000	15.510.000	6.204.000	9.306.000	34.250.000	34.250.000
Data Accensione	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011	08/06/2017	08/06/2017
Data Scadenza	27/03/2024	31/03/2024	01/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	06/04/2027	06/04/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,29%	2,80%	3,25%	2,43%	2,43%	2,43%	0,59%	0,59%

Nota 43) Eventi successivi alla data di bilancio

Alla data di approvazione non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che impongano al Gruppo di rettificare gli importi rilevati nel bilancio o di iscrivere elementi non rilevati in precedenza.

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

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

L'Aumento di Capitale è finalizzato (i) al parziale finanziamento dell'acquisizione di 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un *retail park* ubicati nel Nord Italia, oggetto di cessione da parte del gruppo facente capo a Eurocommercial Properties N.V., ai sensi del contratto preliminare sottoscritto tra la Società ed ECP in data 15 dicembre 2017 e comunicato al mercato in pari data, e (ii) per l'eventuale importo residuo, alla riduzione dell'indebitamento del Gruppo, con conse-

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

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

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

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

Nota 44) Impegni

Il Gruppo, alla data del 31 dicembre 2017 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

- Contratto preliminare per l'acquisizione di 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park ubicati nel Nord Italia, per un valore complessivo pari a Euro 187 milioni, incrementato o diminuito delle attività/passività afferenti i rami d'azienda che saranno contestualmente trasferiti alla Società, tra cui finanziamenti ipotecari il cui importo alla data di perfezionamento dell'acquisizione è stimato in circa Euro 88,5 milioni;
- Contratto di appalto per l'esecuzione di opere strutturali, edili e di finitura relativi al progetto Arco Campus per la realizzazione di un immobile ad uso forestieria per un importo complessivo residuo di circa Euro 1,8 milioni;
- Contratto di appalto per la realizzazione di una media superficie presso il centro commerciale Gran Rondò di Crema, per un importo residuo complessivo di circa Euro 1,3 milioni;
- Contratto di Appalto per la realizzazione del comparto Officine storiche, per un importo residuo pari a circa 21,3 milioni di Euro;
- Contratti di locazione passiva delle gallerie Centro Nova, Centro Piave e Fonti del Corallo: i canoni stimati da corrispondere entro il prossimo esercizio ammontano a circa Euro 10.095 migliaia, quelli dal 2° al 5° anno successivo ammontano a circa Euro 39.176 migliaia e quelli dal 6° al 10° anno successivo ammontano a circa Euro 29.377 migliaia. Per quanto riguarda i ricavi generati dalle suddette gallerie si rimanda alla nota 1).

Nota 45) Contenzioso

Di seguito viene data informativa sui principali contenziosi che vedono coinvolte le società del Gruppo.

Darsena

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

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

A fronte dei crediti maturati in capo a Beni Stabili S.p.A. SIIQ la stessa, in accordo con IGD, ha intrapreso nel corso del tempo numerose azioni giudiziali nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A., in qualità di conduttrice, e Darsena FM S.r.l., in qualità di sub-conduttrice, al fine di ottenere la corresponsione dei canoni di locazione non pagati. Beni Stabili S.p.A. SIIQ aveva, altresì, depositato alla Camera Arbitrale di Milano la domanda di arbitrato per l'accertamento della legittimità della clausola contrattuale di aggiustamento del prezzo di compravendita del Centro Commerciale sopraccitato e la determinazione della misura di tale aggiustamento, nonché per l'accertamento dell'obbligo di Magazzini Darsena S.p.A., Darsena F.M. S.r.l. e della capogruppo Partxco S.p.A. (queste due ultime obbligate in solido) di pagamento dei canoni futuri e della penale già maturata per il ritardo nella consegna di una ulteriore parte del Centro Commerciale ("Porzione B").

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

Euro 16 milioni a titolo di penale per il ritardo nella consegna dell'immobile c.d. "B", e (iii) Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM S.r.l. e Partxco S.p.A. al pagamento della somma di Euro 2.500 migliaia a titolo di aggiustamento prezzo (somma che Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha già incassato attraverso l'escussione della fideiussione di seguito indicata). Le controparti, infine, sono state condannate a rimborsare alla Società alcune spese di lite nonché i tre quarti delle spese del procedimento arbitrale. Medio tempore, inoltre, nel corso dei citati contenziosi, era stata escussa la fideiussione bancaria di Euro 2,5 milioni consegnata da Magazzini Darsena, a garanzia del pagamento dell'aggiustamento del prezzo di compravendita. Tale fideiussione è stata incassata a seguito della sentenza favorevole a Beni Stabili S.p.A. SIIQ, resa nel giudizio di inibitoria all'escussione avviato da Magazzini Darsena e conclusosi positivamente in sede di reclamo.

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

A seguito della dichiarazione fallimento le società IGD e Beni Stabili S.p.A. SIIQ sono poi riuscite a raggiungere un accordo, a parziale transazione, con il curatore fallimentare sottoscritto in data 29 ottobre 2013. In virtù dell'accordo transattivo le società hanno ottenuto la restituzione dell'immobile dalla Curatela del Fallimento Magazzini Darsena S.p.A. e tramite una *joint venture* compartecipata al 50% da IGD e Beni Stabili S.p.A. SIIQ hanno acquisito l'azienda (con le relative autorizzazioni commerciali) dalla curatela del fallimento Darsena FM S.p.A. per un prezzo di Euro 255 migliaia oltre imposte, hanno risolto il contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile adiacente denominato immobile B ed i relativi contratti collegati, hanno ottenuto l'accettazione in via definitiva da parte di Magazzini Darsena della riduzione di prezzo di Euro 2.500 migliaia per la compravendita dell'immobile c.d. "A" (somma che ricordiamo Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha già incassato

attraverso l'escussione della fideiussione sopra citata).

Nell'ambito della citata transazione le società non hanno, peraltro, rinunciato a tutti i crediti maturati sino alla dichiarazione di fallimento e derivanti in virtù dei giudizi intrapresi nei confronti delle società fallite che, quindi, sono stati quasi interamente ammessi al passivo. I crediti oggetto di condanna nel lodo arbitrale sono stati fatti valere e ammessi nell'ambito delle procedure fallimentari di Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM S.r.l. e Partxco S.p.A.. In data 3 maggio 2016 il Tribunale di Ferrara ha dichiarato chiuso il fallimento di Darsena FM per compiuta ripartizione finale dell'attivo realizzato.

In data 12 giugno 2014, la società Partxco S.p.A. ha impugnato presso la Corte d'Appello di Milano il lodo arbitrale emesso dal Tribunale Arbitrale nel luglio 2013, richiedendo istanza sospensiva dell'efficacia del lodo medesimo, e, nel merito, l'accertamento e la conseguente declaratoria di nullità ai sensi dell'art. 829, co. 1, n. 5 e n. 11 c.p.c. Nelle more dell'instaurato giudizio, con sentenza pronunciata il 24 giugno 2014, Reg. Fall. n. 52/2014, il Tribunale di Ferrara ha dichiarato il fallimento di Partxco S.p.A.

All'udienza di prima comparizione, chiamata il 2 dicembre 2014, la Corte d'Appello, rilevato l'intervenuto fallimento di Partxco S.p.A., ha dichiarato l'interruzione del giudizio ai sensi dell'art. 301 c.p.c.

Con ricorso depositato il 27 febbraio 2015, il curatore del fallimento di Partxco S.p.A. ha chiesto alla Corte d'Appello di fissare l'udienza per la prosecuzione del giudizio.

Con la sentenza n. 4140/2015, pubblicata il 29 ottobre 2015, la Corte d'Appello, in accoglimento delle difese svolte da Beni Stabili S.p.A. SIIQ, ha rilevato la tardività della riassunzione del procedimento d'impugnazione per nullità del Lodo essendo stato il ricorso in riassunzione depositato oltre il termine di tre mesi previsto dall'art. 305 c.p.c., condannando il fallimento della Partxco a rifondere a Beni Stabili S.p.A. SIIQ le spese di giudizio liquidate in Euro 15.000 oltre alle spese forfettarie nella

misura del 15% e agli oneri fiscali e previdenziali come per legge.

In data 11 febbraio 2016, il Fallimento Partxco S.p.A. ha notificato ricorso per Cassazione avverso la suddetta sentenza della Corte d'Appello di Milano. In data 31 marzo 2016 Beni Stabili S.p.A. SIIQ si è costituita in giudizio con proprio controricorso opponendo il ricorso presentato da Partxco. Pende, pertanto, giudizio di Cassazione per il quale si è tenuta l'udienza in Camera di Consiglio lo scorso 14 febbraio 2018, rispetto alla quale il Pubblico Ministero aveva depositato le proprie osservazioni concludendo per l'infondatezza delle censure e, quindi, chiedendo la reiezione del ricorso. Si resta in attesa della decisione della Corte.

Azioni nei confronti di IGD

Nel corso del 2012 IGD è stata convenuta in giudizio da Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM S.r.l. e Partxo 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. Tenuto conto delle valutazioni espresse dai legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD nel descritto contenzioso, poiché ritengono che le pretese attoree non siano supportate da sufficienti elementi di fatto e di diritto, la Società non ha provveduto ad appostare passività al riguardo. In data 17 luglio 2013 è stata depositata la sentenza presso il Tribunale di Ferrara che ha rigettato le domande attoree e condannato Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM S.r.l. e Partxo S.p.A. a rifondere in favore di IGD SIIQ S.p.A. le spese di lite quantificate in Euro 20.000,00.

In relazione alla sentenza sopra riportata, in data 8 ottobre 2013 è stato notificato ad IGD un atto di citazione in appello innanzi alla Corte d'Appello di Bologna, da parte di Partxo S.p.A., obbligata a manlevare IGD. Alla prima

udienza del 4 marzo 2014, la Corte ha fissato l'udienza al 18 dicembre 2018 per la precisazione delle conclusioni. Medio tempore con sentenza del 24 giugno 2014, Partxco è stata dichiarata fallita e, pertanto, anche quest'ulteriore giudizio si interromperà alla prossima udienza fissata per la precisazione delle conclusioni, a seguito della dichiarazione del procuratore di Partxco, salvo riassunzione da parte dal Curatore. I legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD, anche all'esito della proposizione del gravame, hanno ribadito che sussistono valide ragioni per confidare nel rigetto dell'appello interposto e nella conseguente conferma della sentenza di primo grado, in considerazione della correttezza dell'iter logico argomentativo posto alla base del provvedimento e della documentazione prodotta nel giudizio di primo grado a conferma del corretto e puntuale adempimento di IGD a tutte le obbligazioni assunte.

Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l.

Con atto di citazione notificato nel corso del primo semestre 2015, la società Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l. ("IIS"), ha citato in giudizio, dinanzi al Tribunale di Ravenna, IGD con riguardo alla compravendita della galleria commerciale, nell'ambito del più ampio acquisto del Centro Commerciale sito in Gravina di Catania e denominato "Katanè", stipulato in data 29 ottobre 2009. La controversia attiene, in particolare, alla spettanza, o meno, in favore di IIS, ai sensi dell'art. 2 del contratto di acquisizione, dell'eventuale integrazione del prezzo convenuta tra le parti e da quantificarsi, dopo il quinto anniversario dalla data di apertura al pubblico del Centro Commerciale, in base a specifici parametri.

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

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

In data 25 giugno 2015, IGD si è costituita in giudizio tramite deposito di comparsa di costituzione e risposta

tramite cui ha integralmente contestato le assunzioni avversarie, ritenendo non dovuta in favore di IIS alcuna integrazione del prezzo, stante il non incremento del monte canoni rilevante ai fini del suddetto calcolo rispetto alla soglia convenuta.

Sulla scorta degli argomenti articolati in atto, IGD ha chiesto al Tribunale di Ravenna di rigettare integralmente le domande formulate da IIS. In via subordinata, IGD ha altresì eccepito che una diversa interpretazione della clausola relativa alla quantificazione dell'eventuale integrazione del prezzo sarebbe da ritenersi nulla, avendo un oggetto non determinato né determinabile.

L'udienza, fissata nell'atto di citazione per il 15 luglio 2015, è stata differita d'ufficio al 20 luglio 2015. Nel corso dell'udienza del 20 luglio 2015 sono stati concessi i termini ex art. 183, comma 6, c.p.c. con rinvio all'udienza del 15 dicembre 2015, all'esito della quale, su espresso invito del Giudice, IIS ha rinunciato all'istanza ex art. 696 bis c.p.c.

Dopo il rituale scambio delle memorie istruttorie, il Giudice ha altresì rinvia per la discussione dei mezzi istruttori all'udienza del 6 aprile 2016. A scioglimento della riserva, in data 6 giugno il Giudice del Tribunale di Ravenna ha pronunciato ordinanza non ammettendo la prova per interpello e per testi

richiesti da IIS ed ammettendo la prova per testi richiesta da IGD. Ha inoltre ammesso la CTU volta alla quantificazione del monte canoni contrattualmente rilevante per il calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, indicando i parametri che devono essere seguiti dal CTU per tale quantificazione, fissando l'udienza del 6 luglio 2016 per il giuramento del CTU incaricato nonché per l'escussione dei testi indicati da IGD (i testi indicati dall'attrice non sono stati ammessi).

Invero il tenore letterale dei quesiti (e dunque i parametri per il calcolo del monte canoni rilevanti per la quantificazione dell'eventuale integrazione del prezzo), pur avendo chiarito vari aspetti controversi, non appare univoco, avendone lasciato sospesi alcuni. Nel corso dell'udienza del 6 luglio 2016, il Giudice ha escusso i testimoni chiamati su istanza della convenuta IGD e ha conferito incarico al CTU, che ha prestato il giuramento di rito.

Dopo il deposito della relazione peritale, nel corso dell'udienza del 23 maggio 2017 - previamente fissata dal Giudice Istruttore per la discussione degli esiti della consulenza tecnica - sia IGD, sia IIS, hanno manifestato - per ragioni diverse fra loro - insoddisfazione per la metodologia utilizzata dal CTU e per il contenuto della relativa relazione, chiedendo al Tribunale di voler disporre

un'integrazione/revisione della consulenza. Il Tribunale si era riservato sulla richiesta e in data 3 agosto 2017 il Giudice, a scioglimento della riserva, ha pronunciato ordinanza con la quale ha ritenuto necessario convocare il CTU per l'udienza del 26 settembre 2017 al fine di sottoporgli i chiarimenti richiesti da IGD e indicati all'udienza del 23 maggio 2017. All'esito dell'udienza del 26 settembre 2017, il Giudice si è

riservato e, successivamente, a scioglimento della riserva, in data 25 novembre 2017, ha emesso l'ordinanza disponendo l'integrazione della CTU, seguendo il criterio indicato da IGD nelle memorie depositate, al contempo fissando al 14 marzo 2018 la data dell'udienza di precisazione delle conclusioni. In data 7 febbraio 2018, successivamente integrata il 12 febbraio 2018, il CTU ha depositato la relazione

integrativa.

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

Nota 46) Contenzioso fiscale

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato a IGD, due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini Ires ed Irap, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini Ires ed Irap, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini Ires, mentre, per l'accertamento ai fini Irap ed IVA, ha annullato tale atto impositivo solo per la parte relativa all'Irap, confermando la violazione ai fini IVA.

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

Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 euro totali.

Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia di IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso.

In data 17 marzo 2016, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna

ha iniziato una verifica fiscale relativa al periodo d'imposta 2013, che si è conclusa con un processo verbale di constatazione notificato alla società il 6 luglio 2016. Con tale atto, i verificatori hanno formulato alcuni rilievi riguardanti:

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

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

Nota 47) IFRS 7 - "Strumenti finanziari: informazioni integrative"

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

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

- Attività finanziarie al *fair value* con variazioni imputate a conto economico: il Gruppo, al 31 dicembre 2017, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Investimenti detenuti fino a scadenza: il Gruppo non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria;
- Finanziamenti e crediti: il Gruppo ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al loro valore nominale (al netto di eventuali svalutazioni);
- Attività finanziarie disponibili per la vendita: il Gruppo non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

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

- Passività finanziarie al *fair value* con variazioni imputate a conto economico. Il Gruppo, al 31 dicembre 2017, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Passività al costo ammortizzato.

Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti dal Gruppo sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte.

La voce "Altre attività non correnti" include i crediti vari e le altre attività non correnti, inclusi gli strumenti derivati.

La voce "Attività correnti" include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa.

Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio.

La voce "Passività non correnti" comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, gli strumenti derivati, i debiti diversi ed i depositi cauzionali.

La voce "Passività correnti" comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi.

Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale IAS 39 al 31/12/2017 e al 31/12/2016:

CLASSIFICAZIONE 31/12/2017	VALORE CONTABILE								FAIR VALUE		
	Attività/ passività finanziarie al designato al fair value de- tenute per la negoziante	Attività/ passività finanziarie al fair value de- tenute per la negoziante	Crediti e Finan- ziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibi- li per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
ATTIVITÀ											
Altre attività non correnti											
Crediti vari e altre attività non correnti		90						90	90	90	
Partecipazioni		254						254	254	254	
Attività finanziarie non correnti		343						343	343	343	
Attività per strumenti derivati					0	0		0	0	0	
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti		11.415					11.415	11.415	11.415		
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate		2.054					2.054	2.054	2.054		
Altre attività correnti		1.056					1.056	1.056	1.056		
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate		0					0	0	0		
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti			42				42	42	42		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		2.509					2.509	2.509	2.509		
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	17.721	42	0	0	0	17.763	17.076	687	17.763
PASSIVITÀ											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati					20.397	20.397		20.397	20.397		
Debiti verso banche				48.681		48.681	48.681		48.681		
Leasing				4.251		4.251	323	3.928	4.131		
Bond				689.278		689.278	13.189	676.089	705.504		
Debiti verso altri finanziatori									0		
Debiti per mutui				320.426		320.426	34.904	285.522	309.032		
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti					6.378		6.378		6.378	6.378	
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate					11.891		11.891		11.891	11.891	
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti					13.838		13.838	13.838	13.838		
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate					459		459	459	459		
Altre passività correnti					7.842		7.842	7.842	7.842		
Altre passività correnti vs parti correlate					14		14	14	14		
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.103.058	20.397	1.123.455	119.250	1.004.205	1.128.167

CLASSIFICAZIONE 31/12/2016	VALORE CONTABILE								FAIR VALUE		
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value de- tenute per la negoziazione	Crediti e Finanza- menti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammor- tizzato	Derivati di copertura	Totale			
ATTIVITÀ											
Altre attività non correnti											
Crediti vari e altre attività non correnti		89						89	89		
Partecipazioni		1.685						1.685	1.685		
Attività finanziarie non correnti		393						393	393		
Attività per strumenti derivati					0	0		0	0		
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti		11.570					11.570	11.570	11.570		
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate		1.136					1.136	1.136	1.136		
Altre attività correnti		912					912	912	912		
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate		151					151	151	151		
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti			0				0	0	0		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		3.084					3.084	3.084	3.084		
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	19.020	0	0	0	19.020	16.853	2.167	19.020	
PASSIVITÀ											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati					28.748	28.748		28.748	28.748		
Debiti verso banche			110.554		110.554	110.554		110.554	110.554		
Leasing			4.564		4.564	313	4.251	4.442			
Bond			594.481		594.481	20.340	574.141	622.469			
Debiti verso altri finanziatori			375		375	375	0	375			
Debiti per mutui			349.082		349.082	34.178	314.904	336.965			
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti				6.302		6.302		6.302	6.302		
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate				13.949		13.949		13.949	13.949		
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti			15.634		15.634	15.634		15.634	15.634		
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate			1.428		1.428	1.428		1.428	1.428		
Altre passività correnti			6.627		6.627	6.627		6.627	6.627		
Altre passività correnti vs parti correlate			21		21	21		21	21		
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.103.017	28.748	1.131.766	189.470	942.296	1.147.514

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *fair value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i *leasing* e i *bond*. Per calcolare il *fair value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato il Gruppo ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando una curva dei tassi *risk free* (*zero coupon curve*) stimata al 31 dicembre servendosi dell'*information provider* "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (*credit spread*) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie. Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla

base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del fair value coerente con il livello 2 della gerarchia dei fair value definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il fair value delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il credit spread che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2017 è stato stimato un credit spread pari al 2,15% (2% nel 2016).

Collateral

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

COLLATERAL RILASCIATI	VALORE CONTABILE	
	31/12/2017	31/12/2016
Depositi cauzionali		
- Crediti vari e altre attività	90	89

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

IMPAIRMENT	SVALUTAZIONE CREDITI COMMERCIALI	
	31/12/2017	31/12/2016
Saldo all'inizio dell'esercizio	14.893	15.149
Accantonamenti		
- da svalutazioni individuali	1.169	1.223
Utilizzi dell'esercizio	-1.908	-1.331
Ripristini di valore		
Altri movimenti	-47	-147
Totale	14.107	14.893

Utili e perdite da strumenti finanziari

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

Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *fair value*, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali, nel corso del 2017 sono pari a +5.316 migliaia di Euro, mentre per il 2016 sono stati pari a +567 migliaia di Euro. Gli effetti relativi alla variazione di *fair value* dei derivati detenuti da società controllate e consolidate, contabilizzati a Patrimonio Netto nella apposita riserva Cash Flow Hedge sono pari, al netto degli effetti fiscali, a +762 migliaia di Euro, mentre per il 2016 sono stati pari a +2.524 migliaia di Euro.

CONTO ECONOMICO 31/12/2017 UTILI (PERDITE) NETTI	VALORE CONTABILE						
	ATTIVITÀ/PASSIVITÀ FINANZIARIE AL FAIR VALUE	ATTIVITÀ/PASSIVITÀ FINANZIARIE AL FAIR VALUE DETENUTE PER LA NEGOZIAZIONE	CREDITI E FINANZIAMENTI	ATTIVITÀ FINANZIARIE DETENUTE FINO A SCADENZA	ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA	PASSIVITÀ FINANZIARIE AL COSTO AMMORTIZZATO	DERIVATI DI COPERTURA
Attività / Passività finanziarie							-8.145
Crediti commerciali e altri crediti			-1.169				
Totale	0	0	-1.169	0	0	0	-8.145

CONTO ECONOMICO 31/12/2016 UTILI (PERDITE) NETTI	VALORE CONTABILE						
	ATTIVITÀ/PASSIVITÀ FINANZIARIE AL FAIR VALUE	ATTIVITÀ/PASSIVITÀ FINANZIARIE AL FAIR VALUE DETENUTE PER LA NEGOZIAZIONE	CREDITI E FINANZIAMENTI	ATTIVITÀ FINANZIARIE DETENUTE FINO A SCADENZA	ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA	PASSIVITÀ FINANZIARIE AL COSTO AMMORTIZZATO	DERIVATI DI COPERTURA
Attività / Passività finanziarie							-11.526
Crediti commerciali e altri crediti			-1.223				
Totale	0	0	-1.223	0	0	0	-11.526

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

INTERESSI ATTIVI	31/12/2017	31/12/2016
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi	48	228
- Crediti vs parti correlate	3	5
INTERESSI PASSIVI		
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi cauzionali	14	28
- Debiti vari e altre passività	989	1.187
- Debiti verso controllante	-	12
- Passività finanziarie		
- Mutui	3.391	12.922
- Leasing	56	64
- Bond	21.889	16.381
- Interessi capitalizzati	0	0
- Finanziamenti a breve	12	238

4.7

DIREZIONE E COORDINAMENTO

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

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

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

4.8

ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI RILEVANTI

Di seguito viene fornito l'elenco integrale delle imprese e delle partecipazioni rilevanti facenti capo a IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2017.

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	NAZIONE	IMPRESE PARTECIPANTI	% DI PARTECIPAZIONE DIRETTA	% DI PARTECIPAZIONE INDIRETTA	% DI PARTECIPAZIONE SUL CAPITALE
IGD MANAGEMENT S.R.L.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%		100,00%
MILLENNIUM GALLERY S.R.L	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%		100,00%
PORTA MEDICEA S.R.L.	Bologna Via Trattati Comunitari Europei 1957 2007 13	Italia	Igd Management S.r.l.		100,00%	100,00%
WIN MAGAZIN S.A.	Bucarest	Romania	Igd Management S.r.l. IGD SIIQ S.p.A.	99,90% 0,10%		100,00%
WINMARKT MANAGEMENT S.R.L.	Bucarest	Romania	Win Magazin S.A.		100,00%	100,00%
ARCO CAMPUS S.R.L.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%		99,98%
MILLENNIUM CENTER SOC. CONS. R.L.	Rovereto (Trento) via del Garda n.175	Italia	Millennium Gallery S.r.l.		35,40%	35,40%
RGD FERRARA 2013 S.R.L.	Roma via Piemonte 38	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	50%		50,00%

4.9

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

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

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

Importi in migliaia di euro	SOGGETTO CHE EROGA IL SERVIZIO	DESTINATARIO	CORRISPETTIVI DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO 2017
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	133
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Società controllate IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., Porta Medicea S.r.l.	34
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers Audit S.r.l.	Società controllate Romania	22
Altri servizi	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	2
Revisione Bilancio di Sostenibilità	PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	25
Totale			216

4.10

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

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

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2017.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 Il Bilancio Consolidato:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

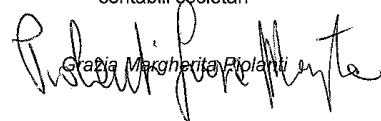
2.2 La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Bologna, 22 febbraio 2018

Amministratore Delegato


Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti
contabili societari


Grazia Margherita Piolanti

4.11

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



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

Agli Azionisti della
 Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

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

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD al 31 dicembre 2017 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005.

Elementi alla base del giudizio

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

Aspetti chiave della revisione contabile

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

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20145 Via Manin Ross 91 Tel. 027791651 Fax 0277916240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v.; C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 02979880155 Iscritta al n° 109144 del Registro dei Revisioni Legali - Alta Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Tatti 1 Tel. 0512132311 - Bari 70122 Via Abate Gianna 72 Tel. 0805640211 - Bologna 40126 Via Angelo Fusilli 8 Tel. 0516186211 - Bruxelles 25123 Via Borgo Pietro Walter 23 Tel. 0309607501 - Catania 09129 Corso Italia 302 Tel. 0957522311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0553482811 - Genova 16123 Piazza Pieraccini 9 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08196811 - Padova 35138 Via Veneto 2 Tel. 0498751491 - Palermo 09141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43121 Viale Tassan 20/A Tel. 0521275911 - Pescara 65127 Piazza Etneo Troilo 5 Tel. 0554545711 - Roma 00154 Lungo Foselli 20 Tel. 06570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011550771 - Trento 38123 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461257004 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403486781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - Varese 21100 Via Almone 43 Tel. 0332265039 - Verona 37135 Via Fratelli 21/C Tel. 0452636001 - Vicenza 36100 Piazza Pontelamberti 9 Tel. 0444360331



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

<i>Aspetti chiave</i>	<i>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</i>
<i>Valutazione degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso</i>	
<i>Si vedano le note n° 14, 17 e 22 ed i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" delle note di commento al bilancio consolidato al 31 dicembre 2017</i>	
Al 31 dicembre 2017 il valore degli investimenti immobiliari e delle rimanenze per lavori in corso del Gruppo IGD è pari, rispettivamente, ad Euro 2.197,7 milioni (di cui Euro 40,5 milioni relativi ad investimenti immobiliari in corso) ed Euro 37,6 milioni, per un valore complessivo di Euro 2.235,3 milioni, corrispondente al 98,1% del totale attivo consolidato.	L'approccio di revisione sulle voci di bilancio in questione ha previsto, in via preliminare, la comprensione e la valutazione delle metodologie e delle procedure definite dalla Società, ed approvate dal Consiglio di Amministrazione in data 19 dicembre 2013, per la verifica dell'indipendenza e della competenza delle società di valutazione esterne indipendenti incaricate della determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari e delle rimanenze per lavori in corso, nonché delle procedure che regolano la selezione e la rotazione dei Periti e lo scambio di informazioni tra il management della Società responsabile per la gestione del patrimonio immobiliare e i Periti medesimi.
Gli investimenti immobiliari sono valutati al <i>fair value</i> ai sensi del principio contabile internazionale IAS 40 adottato dall'Unione Europea e le rimanenze per lavori in corso al minore tra il costo ed il valore netto di realizzo. Gli investimenti immobiliari in corso sono valutati al costo ridotto per perdite di valore, ovvero al <i>fair value</i> nel caso in cui lo stesso sia determinabile attendibilmente tenendo conto dell'iter per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e l'avvio della costruzione.	L'approccio di revisione ha quindi previsto l'effettuazione di test di conformità sui controlli posti in essere dalla Società nell'ambito dei sopramenzionati processi e procedure per la verifica dei modelli di valutazione al <i>fair value</i> predisposti dai Periti e degli esiti scaturenti da tali modelli. Tenuto conto dell'attività di comprensione, valutazione e validazione dei controlli interni sopra menzionati, abbiamo quindi provveduto
La determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari e delle rimanenze per lavori in corso del Gruppo IGD, basata sulle perizie redatte da società di valutazione esterne indipendenti (di seguito, anche i "Periti"), è stata considerata di particolare rilevanza per la revisione legale del bilancio consolidato della	



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

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

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

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



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

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

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

Altri aspetti

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

Responsabilità degli Amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori della Società sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

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

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

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

Bologna, 2 marzo 2018

PricewaterhouseCoopers SpA

Roberto Sollevanti
(Revisore legale)



LE PORTE DI NAPOLI NAPOLI

Apertura 1999

Ampliamento 2014

GLA galleria mq 16.983

GLA ancora alimentare mq 9.570



4.277.733 visitatori nel 2017



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

05

5.1**CONTO ECONOMICO**

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

5.2

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

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

5.3

SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

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

5.4

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

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

5.5

RENDICONTO FINANZIARIO

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

5.6

NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

1. Informazioni generali

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

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

2. Sintesi dei principi contabili

→ 2.1 Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali
 Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2017 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data di chiusura del Bilancio di esercizio siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002. Gli IFRS sono stati applicati in modo coerente in tutti i periodi presentati.

Schemi adottati

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

sono classificate per natura.

Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto. Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi e gli oneri complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto. Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando l'utile dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria. I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espresse in Euro, salvo laddove diversamente specificato.

Cambiamenti di principi contabili

a) Nuovi principi contabili adottati

I principi contabili adottati nella redazione del bilancio di esercizio sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale per l'esercizio chiuso per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2017 di seguito elencati.

REGOLAMENTO UE DI OMLOGAZIONE	TITOLO
Regolamento (UE) 2017/1990	Regolamento 2017/1990 che adotta le Modifiche allo IAS 7 Rendiconto finanziario – Iniziativa di informativa volte a chiarire lo IAS 7 per migliorare le informazioni sulle attività di finanziamento di un'entità fornite agli utilizzatori del bilancio. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2017 o successivamente. L'adozione del nuovo principio non ha comportato rilevanti effetti sul bilancio della Società.
Regolamento (UE) 2017/1989	Regolamento 2017/1989 che adotta le Modifiche allo IAS 12 Imposte sul reddito – Rilevazione di attività fiscali differite per perdite non realizzate. Le modifiche sono intese a chiarire come contabilizzare le attività fiscali differite relative a strumenti di debito valutate al fair value. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2017 o successivamente. Tale principio non è applicabile al bilancio della Società.

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

Nella tabella che segue sono riportati i principi contabili internazionali, o le modifiche di principi già in vigore, omologati dall'Unione Europea nel corso del 2017, la cui applicazione obbligatoria decorre dal 1º gennaio 2018 o data successiva (nel caso in cui il bilancio non coincida con l'anno solare). La Società non si è avvalsa della facoltà di applicazione anticipata.

carico della passività iscritta in bilancio. A tal proposito, si rileva che, secondo l'interpretazione dello IASB, quanto richiesto dal paragrafo B5.4.6 dell'IFRS 9 deve essere applicato a tutte le revisioni di stima dei pagamenti, incluse le modifiche di cash flow derivanti da una modifica dei termini (rinezegoziamenti) della passività finanziaria.

L'applicazione dell'IFRS 9 avrà un impatto sul valore di alcune passività finanziarie (prestiti obbligazionari) rinezegoziate dalla società nel corso degli ultimi anni. Più precisamente l'impatto al 1º gennaio 2018 sarà un maggior valore del

REGOLAMENTO UE DI OMOLGAZIONE	TITOLO
Regolamento (UE) 2017/1988	<p>Regolamento 2017/1988 che adotta le Modifiche all'IFRS 4 Applicazione congiunta dell'IFRS 9 Strumenti finanziari e dell'IFRS 4 Contratti assicurativi. Le modifiche all'IFRS 4 mirano a rimediare alle conseguenze contabili temporanee dello sfasamento tra la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 e la data di entrata in vigore del nuovo principio contabile sui contratti assicurativi che sostituisce l'IFRS 4 (IFRS 17).</p> <p>I conglomerati finanziari di cui alla definizione dell'articolo 2, punto 14, della direttiva 2002/87/CE possono decidere che nessuna delle sue entità operanti nel settore assicurativo ai sensi dell'articolo 2, punto 8, lettera b), della stessa direttiva applichi l'IFRS 9 al bilancio consolidato per gli esercizi aventi inizio prima del 1º gennaio 2021, se sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dopo il 29 novembre 2017 tra il settore assicurativo e gli altri settori del conglomerato finanziario non sono trasferiti strumenti finanziari diversi dagli strumenti finanziari valutati al fair value per i quali le variazioni del fair value sono rilevate nell'utile (perdita) d'esercizio da entrambi i settori coinvolti nei trasferimenti; b) il conglomerato finanziario indica nel bilancio consolidato le entità assicurative del gruppo che applicano lo IAS 39; c) le informazioni integrative richieste dall'IFRS 7 sono fornite separatamente per il settore assicurativo che applica lo IAS 39 e per il resto del gruppo che applica l'IFRS 9. <p>Le imprese applicano le Modifiche all'IFRS 4 a decorrere dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario avente inizio il 1º gennaio 2018 o in data successiva. Tuttavia, fatte salve le condizioni di cui sopra, i conglomerati finanziari possono scegliere di applicare le Modifiche all'IFRS 4 a decorrere dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario avente inizio il 1º gennaio 2018 o in data successiva.</p>
Regolamento (UE) 2017/1987	<p>Regolamento 2017/1987 che adotta le Modifiche all'IFRS 15 <i>Ricavi provenienti da contratti con i clienti – Chiarimenti dell'IFRS 15</i>. Le modifiche mirano a precisare alcuni requisiti e a fornire un'ulteriore agevolazione transitoria per le imprese che applicano il Principio. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1º gennaio 2018 o successivamente.</p>
Regolamento (UE) 2017/1986	<p>Regolamento 2017/1986 che adotta l'IFRS 16 <i>Leasing</i>, inteso a migliorare la rendicontazione contabile dei contratti di leasing. Le società applicano lo standard, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1º gennaio 2019 o successivamente.</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

→ 2.2 Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore di mercato definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qual volta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il mag-

giore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

→ 2.3 Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

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

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interes-

senze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al fair value delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

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

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al fair value alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale fair value, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di fair value qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è rivalutata al fair value alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data. Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

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

- rappresenta il livello più basso, nell'ambito del Gruppo, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;
- non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dall'IFRS 8 Informativa di settore;

- quando l'avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere. Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.

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

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

→ 2.4 Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

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

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

Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

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

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

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

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

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

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

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

- un utilizzo fisicamente possibile considera le caratteristiche fisiche dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, l'ubicazione o le dimensioni di un immobile);
- un utilizzo legalmente consentito considera le restrizioni legali all'utilizzo dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, le normative riguardanti piani urbanistici e territoriali applicabili a un immobile);
- un utilizzo finanziariamente fattibile considera se l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile e legalmente consentito genera reddito o flussi finanziari adeguati (considerando i costi di conversione dell'attività a quell'utilizzo) a produrre il rendimento che gli operatori di mercato si aspetterebbero da un investimento in quell'attività utilizzata in quel modo specifico.

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

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili

li dati sufficienti per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili.

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

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

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

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

→ 2.5 IAS 23 – oneri finanziari

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

→ 2.6 Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e

considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

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

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

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

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

→ 2.7 Leasing finanziario

I beni posseduti in virtù di contratti di leasing finanziario, caratterizzati dal trasferimento alla Società di tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, sono capi-

talizzati fra le attività materiali dalla data di inizio del leasing al valore di mercato del bene locato o, se minore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing (minimum lease payment), compreso il prezzo dell'opzione di riscatto. La relativa passività è iscritta in bilancio fra i debiti finanziari. I canoni di leasing sono ripartiti tra quota capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico. I beni in leasing capitalizzati, relativi ad un bene iscritto tra gli investimenti immobiliari, è stato iscritto al valore di mercato, come per gli altri investimenti immobiliari di proprietà.

→ 2.8 Partecipazioni

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

→ 2.9 Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre. I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal fair value del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

→ 2.10 Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono iscritti al loro fair value identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.

→ 2.11 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

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

→ 2.12 Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

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

→ 2.13 Azioni proprie

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

→ 2.14 Passività finanziarie

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

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

→ 2.15 Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione.

Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la

valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

→ 2.16 Benefici ai dipendenti

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

→ 2.17 Ricavi

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

- Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

I ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà e non della Società sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione e d'affitto di ramo d'azienda in essere.

- Prestazione di servizi

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

→ 2.18 Interessi

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

→ 2.19 Dividendi

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

→ 2.20 Imposte sul reddito

a) Imposte correnti

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

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

b) Imposte differite

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

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

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

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

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

→ 2.21 Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

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

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

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

b) Passività finanziarie

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

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

→ 2.22 Strumenti finanziari derivati

La Società detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio.

Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

- a) all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
- b) si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
- c) l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- d) la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività attribuibili ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore conta-

bile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

→ 2.23 L'applicazione del Regime Speciale SIIQ

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

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

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

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

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

Nel risultato della gestione esente sono, quindi, confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.

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

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

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base ad altri diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva determinazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla componente immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposita perizia che, con riferimento alle singole Strutture commerciali, ha consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferite alla locazione. In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto più attendibile ed obiettivo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ S.p.A. nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

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

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

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

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

3. Uso di stime

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

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

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

→ Investimenti immobiliari

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

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

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

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il fair value, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il fair value è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del fair value per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.

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

- per le Gallerie Commerciali e Retail Park, il City Center, per gli uffici, nonché per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni)

è stato applicato il Metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione a finire e delle altre spese a carico della proprietà.

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

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

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

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

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

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

2. le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:
- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
 - della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
 - della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse dalla Società agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio, il tutto dettagliatamente regolato dalla procedura aziendale adottata da IGD SIIQ. Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita *disclosure* della gerarchia del *fair value*. La gerarchia del *fair value* classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *fair value*. La gerarchia del *fair value* attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'en-

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

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

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

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2017 Importi in unità di Euro	PREZZI QUOTATI (NON RETTIFICATI) IN MERCATI ATTIVI PER ATTIVITÀ O PASSIVITÀ IDENTICHE (LEVEL 1)	INPUT SIGNIFICATIVI OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 2)	INPUT SIGNIFICATIVI NON OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 3)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie commerciali Italia			1.176.156.914
Ipermercati e supermercati			647.196.685
Porzioni di proprietà residuale			6.597.791
Totale investimenti immobiliari Italia			1.829.951.389
Totale iniziative di sviluppo			0
Totale Investimenti immobiliari IGD valutati al Fair Value			1.829.951.389

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

→ **Valore recuperabile dell'avviamento**

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

→ **Recuperabilità delle attività per imposte anticipate**

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

→ **Fair value degli strumenti finanziari derivati**

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione, anche con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del fair value coerente con il livello 2 della gerarchia dei fair value definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

→ **Ricavi variabili**

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

→ **Fondo svalutazione crediti**

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

→ **Passività potenziali**

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

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

4. Informativa per segmenti operativi

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

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

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

5. Informativa sulle fusioni per incorporazione

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

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

evidenza, in colonne affiancate:

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

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

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

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

IGD PROPERTY

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

PUNTA DI FERRO

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

Note al Bilancio di esercizio

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

Nota 1) Ricavi

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

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

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

Nota 2) Altri proventi

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

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

Nota 3) Costi per servizi

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

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

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

Di seguito si forniscono i dettagli della retribuzione degli Amministratori e dei Sindaci in carica per le attività prestate alla società. Si precisa che gli emolumenti indicati si riferiscono al compenso per l'esercizio 2017.

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

segue

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

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

Nota 4) Costi del Personale

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

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

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

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

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

Nota 5) Altri costi operativi

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

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

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

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

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

Nota 7) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

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

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

Nota 8) Proventi e Oneri finanziari

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

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

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

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

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

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

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

Nota 9) Imposte sul reddito

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

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

In considerazione del lieve incremento rispetto al precedente esercizio dell'irap di competenza non si è proceduto ad una ulteriore trasformazione dell'eccedenza Ace non utilizzata in credito d'imposta da far valere ai fini Irap a differenza di quanto accaduto nel corso dell'esercizio 2016. Per la movimentazione delle imposte differite passive e delle imposte anticipate si rimanda alla nota 16. Di seguito si fornisce la riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte della Società, utilizzando l'aliquota in vigore, rispetto all'aliquota effettiva per i periodi chiusi al 31 dicembre 2017 e 31 dicembre 2016.

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

Nota 10) Attività immateriali a vita definita

	SALDO AL 01/01/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2016
Attività immateriali a vita definita	39.779	12.954	0	(19.673)	0	33.060
	SALDO AL 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE
Attività immateriali a vita definita	33.060	900	0	(13.902)	0	2.454
						22.512
						SALDO AL 31/12/2017

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e registrazione di marchi aziendali e per software gestionali. Il periodo di ammortamento con riferimento ai marchi è definito in 10 anni e con riferimento ai software è definito in tre anni. Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi di Euro 900 sono relativi al marchio aziendale del centro commerciale Città delle Stelle. Gli incrementi dovuti alla operazione di fusione sono relativi: (i) per Euro 1.374 al marchio della società incorporata Igd Property siinq S.p.A.; (ii) per Euro 1.080 al marchio aziendale del centro commerciale Borgo.

Nota 11) Avviamento

	SALDO AL 01/01/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2016
Avviamento	1.300.000	0	0	0	1.300.000
	SALDO AL 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2017
Avviamento	1.300.000	0	0	0	1.300.000

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU).

La voce non ha subito movimentazioni nel corso del presente esercizio

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2017:

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

In sede di redazione del progetto di Bilancio è stata aggiornata l'analisi di impairment di tali valori. Per il calcolo del valore d'uso si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi che derivano dalle stime insite nel budget 2018, ultimo anno del Business Plan approvato. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,58%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 5,2% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio dei competitors, pari al 2,54%. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio.

Nota 12) Investimenti immobiliari

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

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

	SALDO AL 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	RIVALUTAZIONI	SVALUTAZIONI	RICLASSIFICHE	EFFETTO FUSIO- NE PER INCOR- PORAZIONE	SALDO AL 31/12/2017
Investimenti immobiliari	1.239.357.298	2.367.466	(152.000)	41.323.557	(7.071.179)	61.711.359	492.414.888	1.829.951.389

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

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

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

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

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

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

Nota 13) Fabbricato

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

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

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa aziendale. Come già accaduto nel precedente esercizio la voce ha subito una movimentazione unicamente legata alla prosecuzione del processo di ammortamento.

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

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

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

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

Nota 15) Immobilizzazioni in corso

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

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

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

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

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

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

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

Nota 16) Attività per imposte anticipate

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: (i) l'entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e (ii) le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale. Per tale motivo le attività per imposte anticipate nette riflettono le attività e le passività differite.

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

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

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

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente a:

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

La variazione dell'esercizio è prevalentemente riferita: (i) al riversamento della fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) dovuto al decremento del fair value negativo dei contratti Irs in essere.

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

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

* effetto imputato direttamente a patrimonio netto

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte differite passive:

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

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

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

Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti

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

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

Nota 18) Partecipazioni

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

	31/12/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SVALUTAZIONI	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE	31/12/2017
Partecipazioni in società controllate							
IGD Management S.r.l.	170.183.477					170.183.477	
Millennium Gallery S.r.l.	14.463.025					14.463.025	
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	6.800					6.800	
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52.000					52.000	
Winmagazin S.A.	185.618					185.618	
Consorzio I Bricchi	4.335					4.335	
IGD Property SIINQ S.p.A.	202.167.074				(202.167.074)	0	
Punta di ferro SIINQ S.p.A.	129.449.337				(129.449.337)	0	
Consorzio del Commendone	6.039					6.039	
Consorzio Puntadiferro	0					6.234	6.234
Arco campus S.r.l.	1.440.509					1.440.509	
Partecipazioni in società collegate							
Rgd Ferrara 2013 S.r.l.	8.912	55.000					63.912
UnipolSai Investimenti SGR S.p.A.	0						0
Partecipazioni in altre imprese	83.974	0	0	0	(50.000)	155	34.129
Totale	518.051.100	55.000	0	0	(50.000)	(331.610.022)	186.446.078

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

50.000 operata con riferimento ad una partecipazione iscritta al costo di acquisto. Per le partecipazioni ritenute significative è stato determinato l'equity value (enterprise value + pfn) ed è stato messo a confronto con il valore di iscrizione in Bilancio della partecipazione. Per il calcolo dell'enterprise value si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi, per ogni società, che derivano dalle stime insite nel budget 2018. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,58%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 5,2% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio dei competitors, pari al 2,54%. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio.

Nota 19) Attività finanziarie non correnti

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

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

Nota 20) Crediti commerciali e altri crediti

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

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

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

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

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

Nota 21) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

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

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39.

Nota 22) Altre attività correnti

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

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

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

Nota 23) Altre attività correnti vs parti correlate

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

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

Nota 24) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

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

Il credito verso collegate rappresenta il finanziamento oneroso concesso nel corso dell'esercizio 2013 alla società RGD Ferrara 2013 S.r.l. per un importo in linea capitale pari ad Euro 150.000, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 350 punti base. Il decremento registratosi nel corso del presente esercizio è dovuto principalmente alla rinuncia di una quota pari all'importo in linea capitale di Euro 55.000 per le ragioni già evidenziante in nota 18.

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

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

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

Nota 25) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

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

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

Nota 26) Patrimonio Netto

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

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

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

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis del Codice Civile, si fornisce il dettaglio delle voci di Patrimonio netto con l'indicazione della loro origine, della possibilità di utilizzazione e distribuibilità. Si precisa che la Riserva da Fair Value incorpora la Riserva da Rivalutazione ai sensi di Legge 266/2005 pari a Euro 150.411.622 al netto dell'imposta sostitutiva pari ad Euro 20.510.676. Le utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi della Riserva sovrapprezzo azioni e della riserva Conversione Euro si riferiscono all'integrazione della riserva legale sino alla misura stabilita dall'art. 2430 del Codice Civile.

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

Legenda:

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

Nota 27) Passività finanziarie non correnti

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

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

Debiti per mutui

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili posti a garanzia dei finanziamenti stessi e la variazione è dovuta alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi, oltre alla accensione di un mutuo chirografario in pool con gli istituti di credito Iccrea Bancaimpresa S.p.A. e Emilbanca credito cooperativo società cooperativa, avente le seguenti caratteristiche: importo nominale Euro 5.000.000, scadenza 30/06/2021, tasso di interesse annuo nominale fisso del 1,85% con interessi da corrispondersi in via trimestrale posticipata e importo da rimborsarsi in unica rata alla scadenza del contratto.

Debiti per Prestiti obbligazionari

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

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

DEBITI PER PRESTITI OBBLIGAZIONARI	QUOTA NON CORRENTE 31/12/2016	QUOTA CORRENTE 31/12/2016	EMISSIONE/RIMBORSO PRESTITO OBBLIGAZIONARIO	AMMORTAMENTO COSTI ACCESSORI AL 31/12/2017	ONERI FINANZIARI AL 31/12/2017	QUOTA NON CORRENTE 31/12/2017	QUOTA CORRENTE 31/12/2017	TASSO DI INTERESSE NOMINALE	TASSO DI INTERESSE EFFETTIVO
Bond 150 ML	124.900.000				124.900.000				
costi accessori all'operazione	(708.049)			343.552		(364.497)			
Rateo cedola 31.12.16		4.747.350			(4.747.350)				
Interessi pagati					4.839.875				
Rateo cedola 31.12.17					4.747.097		4.747.097		
Totale Bond 150 ML	124.191.951	4.747.350	0	343.552	4.839.621124.535.503	4.747.097	3,875%	4,17%	
Bond 122,90ML	6.785.369	(6.785.369)						0	
costi accessori all'operazione	(16.429)			16.429				0	
Rateo cedola 31.12.16		191.799			(191.799)				
Interessi pagati					294.146				
Rateo cedola 31.12.17					0		0		
Totale Bond 122,90ML	0	6.960.739 (6.785.369)	0	16.429	102.347	0	0	4,335%	5,07%
Bond 22 ML	1.214.631	(1.214.631)						0	
costi accessori all'operazione	(1.186)			1.186				0	
Rateo cedola 31.12.16		34.333			(34.333)				
Interessi pagati					52.654				
Rateo cedola 31.12.17					2.987.458				
Totale Bond 22 ML	0	1.247.778 (1.214.631)	0	1.186	18.321	0	0	4,335%	4,63%
Bond 162 ML	162.000.000				162.000.000				
costi accessori all'operazione	(9.794.790)			1.697.996		(8.096.794)			
Rateo cedola 31.12.16		2.987.458			(2.987.458)				
Interessi pagati					4.293.000				
Rateo cedola 31.12.17					2.987.458		2.987.458		
Totale Bond 162 ML	152.205.210	2.987.458	0	1.697.996	4.293.000153.903.206	2.987.458	2,65%	3,94%	
Bond 300 ML	300.000.000			0		300.000.000			
costi accessori all'operazione	(2.256.123)			488.546		(1.767.577)			
Rateo cedola 31.12.16		4.397.260			(4.397.260)				
Interessi pagati					7.500.000				
Rateo cedola 31.12.17					4.397.260		4.397.260		
Totale Bond 300 ML	297.743.877	4.397.260	0	488.546	7.500.000298.232.423	4.397.260	2,50%	2,80%*	
* comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge									
Bond 100 ML		100.000.000			100.000.000				
costi accessori all'operazione		(670.923)		86.565		(584.358)			
Rateo cedola 31.12.16					1.125.000				
Interessi pagati					1.057.745		1.057.745		
Rateo cedola 31.12.17					1.057.745		1.057.745		
Totale Bond 100 ML	99.329.077	86.565	2.182.745	99.415.642	1.057.745	2,25%	2,35%		
Totale prestiti Obbligazionari	574.141.038	20.340.585	91.329.077	2.634.274	18.936.033676.086.774	13.189.560			
Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 ML)	(1.475.208)			318.054		(1.157.154)			
Totale oneri finanziari				2.952.328	18.936.033				

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere.

Alla data del 31 dicembre 2017 tutti i covenants risultano rispettati.

RIFERIMENTO PRODOTTO	GARANZIE PRESTATE	NATURA DEL PRODOTTO	DATA DI FINE	QUOTA CORRENTE	QUOTA NON "COVENANT" FINANZIARI	CALCOLO INDICATORE I)	CALCOLO INDICATORE II)	CALCOLO INDICATORE III)	CALCOLO INDICATORE IV)
04 BNL Rimini IGD	Ipermercato CC I Malatesta	Contratto di Finanziamento	06/07/2021		Situazione finanziaria IGD Siiq S.p.A.: il rapporto tra PFN (completo di attività e passività per strumenti derivati) e la differenza tra PN e dividendi deliberati per l'esercizio in corso, non dovrà essere superiore a 2 fino alla scadenza "	0,81			
05 BreBanca IGD	Galleria Commerciale Mondovicino	Contratto di Mutuo Fondiario	10/01/2023						
06 Unipol Lungosavio IGD	Centro Commerciale Lungo Savio (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiario	31/12/2023						
07 Carige Nikefin Asti	Galleria Commerciale I Bricchi	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/03/2024						
08 Carisbo Guidonia IGD	Centro Commerciale Tiburtino	Contratto di Mutuo Fondiario	27/03/2024		Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN (completo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	0,97			
09 Interbanca IGD	Centro Commerciale d'Abruzzo (Ipermercato); Centro Commerciale Porto Grande (Galleria, Ipermercato); Ipermercato CC Globo; Centro Commerciale Le Porte di Napoli (Ipermercato); Ipermercato CC Il Maestrale; Ipermercato CC Leonardo; Ipermercato CC Mirafiori	Contratto di Finanziamento	05/10/2021		Bilancio Consolidato: il rapporto tra PFN (completo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza	0,97			
10 Mediocredito Faenza IGD	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di Finanziamento	30/06/2029		Bilancio IGD Siiq S.p.A.: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	0,93			
14 MPS Palermo	Centro Commerciale La Torre (Galleria)	La Contratto di Mutuo	30/11/2025		Bilancio consolidato: i) il rapporto PFN (completo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	0,97	44,03%		
15 CentroBanca Cone Gall	Centro Commerciale Conè (Galleria)	Contratto di Finanziamento	31/12/2025		Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (completo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	0,97			
13 CR Veneto Mondovi	Retail Park Mondovicino	Contratto di Mutuo	01/11/2024		Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (completo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	0,97			

segue

RIFERIMENTO PRODOTTO	GARANZIE PRESTATE	NATURA DEL PRODOTTO	DATA DI FINE	QUOTA CORRENTE	QUOTA NON CORRENTE "COVENANT" FINANZIARI	CALCOLO INDICATORE I)	CALCOLO INDICATORE II)	CALCOLO INDICATORE III)	CALCOLO INDICATORE IV)
17 Carige Palermo IGD	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di Mutuo	30/06/2027						
29 Iccrea Chirografario	nessuna	Contratto di Mutuo Chirografario	30/06/2021		Bilancio Consolidato: i) il rapporto tra PFN (escluse passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,60 a partire dal 31/12/2017 fino a scadenza; ii) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%;	0,94	46,903%		
24 Notes 3,875% - Due 07/01/2019	unsecured	Prestito obbligazionario	07/01/2019		i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,55; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00.	46,90%	3,30	14,11%	1,99
26 Notes 2,65% - 21/04/2022	unsecured	Prestito obbligazionario	21/04/2022		i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,55; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00.	46,90%	3,30	14,11%	1,99
27 Notes 2,50% - 31/05/2021	unsecured	Prestito obbligazionario	31/05/2021		i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25	46,90%	3,30	14,11%	1,99
28 Notes 2,25% - 11/01/2024	unsecured	Prestito obbligazionario	11/01/2024		i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,50	46,90%	3,30	14,11%	1,99

Nota 28) Fondo Trattamento di fine rapporto

	SALDO AL 01/01/2016	(UTILI)/PERDITE ATTUARIALI	UTILIZZO	ACCANTONAMENTO	ONERI FINANZIARI IAS 19	SALDO AL 31/12/2016
Fondo TFR	1.267.684	135.908	(39.711)	170.527	28.738	1.563.146
	SALDO AL 01/01/2017	(UTILI)/PERDITE ATTUARIALI	UTILIZZO	ACCANTONAMENTO	ONERI FINANZIARI IAS 19	SALDO AL 31/12/2017
Fondo TFR	1.563.146	(137.715)	(44.703)	196.624	24.995	1.602.347

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

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

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

Informazioni aggiuntive

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

ANALISI DI SENSITIVITÀ DEI PRINCIPALI PARAMETRI VALUTATIVI SUI DATI AL 31/12/2017

	€
Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	1.646.211,27
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	1.560.124,55
Tasso di attualizzazione +0,25% - Fondo TFR:	1.548.677,49
Tasso di attualizzazione -0,25% - Fondo TFR:	1.658.864,24
Tasso di turnover +1% - Fondo TFR:	1.583.043,92
Tasso di turnover -1% - Fondo TFR:	1.624.557,41
Service Cost 2018	182.197,54
Duration del piano	19,00 anni
Erogazioni previste nel 1° anno	53.607,38
Erogazioni previste nel 2° anno	53.300,53
Erogazioni previste nel 3° anno	156.833,46
Erogazioni previste nel 4° anno	60.141,53
Erogazioni previste nel 5° anno	65.055,54

Nota 29) Fondi per rischi ed oneri

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

Fondo imposte e tasse

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

Fondo salario variabile

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

F.do rischi ed oneri diversi

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

Nota 30) Debiti vari e altre passività non correnti

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

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

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

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

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge. L'incremento dei depositi cauzionali verso Coop Alleanza 3.0 è sostanzialmente dovuto all'operazione di fusione che ha comportato il passaggio in capo ad IGD dei depositi cauzionali posti a garanzia dei contratti di locazione

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

Nota 31) Passività finanziarie correnti

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

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

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

successivo dalle passività finanziarie non correnti;

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

Nota 32) Posizione finanziaria netta

Nella tabella che segue è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016. Si precisa, inoltre, che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali per loro natura non rappresentano valori monetari.

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

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

Nota 33) Debiti commerciali e altri debiti

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

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

Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

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

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

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

Nota 35) Passività per imposte

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

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

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

Nota 36) Altre passività correnti

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

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

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

Nota 37) Altre passività correnti vs parti correlate

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

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

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

Nota 38) Dividendi pagati e proposti

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

Nota 39) Informativa sulle parti correlate

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

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

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

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

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

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

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

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

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali. Al 31 dicembre 2017, l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento ai contratti di locazione con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. è rispettivamente pari a circa Euro 161 migliaia ed Euro 15 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali e alla locazione del terzo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2017, l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tali contratti di locazio-

ne è pari a circa Euro 665 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Adriatica Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2017 l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 121 migliaia, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

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

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

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

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

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2017 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 3,3 milioni.

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Lazio Umbria S.r.l. (società partecipata al 99,86% da Unicoop Tirreno) fanno riferimento alla locazione attiva al supermercato di Civita Castellana e all'ipermercato di Casilino per Euro 2,6 milioni.

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) Ig Management s.r.l., Millennium Gallery S.r.l., Porta Medicea S.r.l., Arcocampus srl e Winmagazin S.A. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a finanziamenti concessi alle controllate Ig Management S.r.l. Arcocampus s.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. e a debiti finanziari relativi al conto corrente improprio in essere verso la controllata Ig Management S.r.l.; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società Ig Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., Porta Medicea S.r.l.; (iv) all'accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea S.r.l.) della porzione commerciale (sub ambiti Officine storiche, Lips e Arsenale) relativa alla realizzazione del Progetto Porta a Mare di Livorno, per un importo di circa 48 milioni di Euro, per il quale sono stati già versati acconti pari a circa 22,4 milioni di Euro (di cui Euro 7,1 milioni versati nel corso del 2017).

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

Le operazioni poste in essere con RGD Ferrara 2013 S.r.l., società costituita il 30 settembre 2013 per la gestione del ramo d'azienda del Centro Commerciale "Darsena City" di Ferrara (detenuta in joint venture da IGD e Beni Stabili), sono relative a: (i) un rapporto di locazione attiva, da parte di IGD, dell'immobile Darsena (al 31 dicembre 2017 l'importo del corrispettivo del contratto di locazione è pari a circa Euro 517 migliaia) e (ii) al finanziamento oneroso, per un importo pari a circa Euro 95 migliaia, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 350 punti base.

Nota 40) Gestione del rischio finanziario

Gestione dei rischi finanziari

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

Rischio di mercato

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

Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile. Il Gruppo si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso, pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.

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

Si rimanda alla successiva nota 41) per le informazioni quantitative sui derivati.

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

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

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

Le assunzioni alla base della *sensitivity analysis* sono:

- l'analisi per i mutui a medio e lungo termine è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;

- l'analisi per le linee a breve (hot money) e per i depositi è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- è stato utilizzato uno *shift* parallelo iniziale della curva dei tassi di +100 / - 10 *basis point* (+100 / - 10 *basis point* al 31 dicembre 2016);
- nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- i valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i *fair value* calcolati con la curva modificata dagli *shock* e i *fair value* dei derivati alle date di bilancio.
- l'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;
- ai fini di comparazione la medesima metodologia di misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente.

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

Rischi di cambio

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

Rischio prezzo

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

Rischio di credito

Il rischio credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.

Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate ad identificare eventuali indicatori di rischio per la Società. Sono previste analisi mensili strutturate al fine di analizzare il livello di rischio associato a ciascun operatore e monitorarne lo stato di solvibilità.

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

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie della Società, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura. La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *fair value* positivo.

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

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

Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità, risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito.

La Direzione Finanza monitora, attraverso uno strumento di previsione finanziaria, l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, stabilendo inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.

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

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

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

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

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stato utilizzata la curva dei tassi forward al 31 dicembre;
- per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, tutti i derivati hanno *fair value* negativo;
- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

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

ANALISI DELLE SCADENZE AL 31/12/2017		A VISTA	< 3 MESI	3 - 6 MESI	6 MESI - 1 ANNO	1 - 2 ANNI	2 - 5 ANNI	> 5 ANNI	TOTALE
PASSIVITA'									
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI									
Mutui	4.420.187	3.045.177	9.678.397	17.318.427	35.376.023	98.458.179	105.355.944	273.652.334	
Leasing	31.165	62.465	94.066	189.851	391.258	1.264.303	2.737.243	4.770.351	
Bond	5.964.875	0	11.793.000	1125000	143.782.875	496.629.000	103.375.000	762.669.750	
Linee a B/T	33.181.527	0	0	0	0	0	0	0	33.181.527
Debiti vs parti correlate	1.487.851	0	0	0	0	0	0	0	1.487.851
Totale	45.085.604	3.107.642	21.565.463	18.633.278	179.550.156	596.351.482	211.468.187	1.075.761.812	
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI									
Derivati su rischio di tasso	662.575	781.464	1.762.480	2.980.680	4.961.941	7.688.718	1.808.889	20.646.748	
Totale	662.575	781.464	1.762.480	2.980.680	4.961.941	7.688.718	1.808.889	20.646.748	
ESPOSIZIONE AL 31/12/2017	45.748.180	3.889.106	23.327.943	21.613.958	184.512.097	604.040.200	213.277.076	1.096.408.560	

ANALISI DELLE SCADENZE AL 31/12/2016		A VISTA	< 3 MESI	3 - 6 MESI	6 MESI - 1 ANNO	1 - 2 ANNI	2 - 5 ANNI	> 5 ANNI	TOTALE
PASSIVITA'									
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI									
Mutui	4.280.024	3.029.752	9.549.365	17.038.772	34.568.186	107.965.374	125.356.880	301.788.353	
Leasing	30.720	61.538	92.694	187.016	380.466	1.208.479	3.162.731	5.123.644	
Bond	4.839.875	0	20.139.800	0	16.632.875	465.118.875	166.293.000	673.024.425	
Linee a B/T	61.053.524	0	0	0	0	0	0	0	61.053.524
Debiti vs parti correlate	18.170.927	0	0	0	0	0	0	0	18.170.927
Totale	88.375.070	3.091.290	29.781.859	17.225.788	51.581.527	574.292.728	294.812.612	1.059.160.873	
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI									
Derivati su rischio di tasso	794.746	852.810	1.974.468	3.392.559	6.033.088	11.459.029	3.643.263	28.149.963	
Totale	794.746	852.810	1.974.468	3.392.559	6.033.088	11.459.029	3.643.263	28.149.963	
ESPOSIZIONE AL 31/12/2016	89.169.816	3.944.100	31.756.327	20.618.347	57.614.615	585.751.757	298.455.875	1.087.310.836	

Nota 41) Strumenti derivati

La Società ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato con il supporto di società specializzata attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette, pertanto, una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del fair value coerente con il livello 2 della gerarchia dei fair value definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

FAIR VALUE - GERARCHIA	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE	LIVELLO
Attività per strumenti derivati	0	0	0	2
Passività per strumenti derivati	(20.362.400)	(27.062.806)	6.700.406	2
IRS effetto netto	(20.362.400)	(27.062.806)	6.700.406	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

DETALIO CONTRATTI	IRS 07 - BANCA ALETTI 3.420%	IRS 09 - BNP PARIBAS 3.439%	IRS 10 - EX MPS 3.439%	IRS 08 - EX MPS 3.420%	IRS 06 - CARISBO 3.3495%	IRS 12 - CARISBO 3.177%	IRS 11 - EX MPS 3.175%
Importo Nominale	9.602.784	9.602.784	9.602.784	9.602.784	6.560.011	9.602.784	9.602.784
Data Accensione	10/06/2009	10/06/2009	11/06/2009	12/06/2009	12/02/2009	27/10/2009	28/10/2009
Data Scadenza	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021	05/10/2021
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%	3,18%

DETALIO CONTRATTI	IRS 16 - ALETTI 3.285%	IRS 17 - ALETTI 2.30%	IRS 14 - CARISBO 3.272%	IRS 13 - CARISBO 3.412%	IRS 15 - EX MPS 3.25%	IRS 18 - MPS 2.30%	IRS 19 - CARISBO 2.30%
Importo Nominale	6.071.142	12.025.250	8.094.857	7.657.915	6.071.142	12.025.250	12.025.250
Data Accensione	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	30/04/2010	31/08/2010	27/08/2010
Data Scadenza	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%	2,30%

DETALIO CONTRATTI	IRS 20 - CARISBO 2.285%	IRS 21 - MPS 2.80%	IRS 22 - CARISBO 3.25%	IRS 24 - CARISBO 2.429%	IRS 23 - CARISBO 2.429%	IRS 25 - ALETTI 2.427%
Importo Nominale	12.025.250	8.928.572	19.275.000	15.510.000	6.204.000	9.306.000
Data Accensione	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011
Data Scadenza	27/03/2024	31/03/2024	01/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,29%	2,80%	3,25%	2,43%	2,43%	2,43%

Nota 42) Eventi successivi alla data di bilancio

Alla data di approvazione non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che impongano alla Società di rettificare gli importi rilevati nel bilancio o di iscrivere elementi non rilevati in precedenza.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 43) Impegni

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

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

Nota 44) Contenzioso

Darsena

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

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

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

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

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

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

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

A seguito della dichiarazione fallimento le società IGD e Beni Stabili S.p.A. SIIQ sono poi riuscite a raggiungere un accordo, a parziale transazione, con il curatore fallimentare sottoscritto in data 29 ottobre 2013. In virtù dell'accordo transattivo le società hanno ottenuto la restituzione dell'immobile dalla Curatela del Fallimento Magazzini Darsena S.p.A. e tramite una joint venture comparticipata al 50% da IGD e Beni Stabili S.p.A. SIIQ hanno acquisito l'azienda (con le relative autorizzazioni commerciali) dalla curatela del fallimento Darsena FM S.p.A. per un prezzo di Euro 255 migliaia oltre imposte, hanno risolto il contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile adiacente denominato immobile B ed i relativi contratti collegati, hanno ottenuto l'accettazione in via definitiva da parte di Magazzini Darsena della riduzione di prezzo di Euro 2.500 migliaia per la compravendita dell'immobile c.d. "A" (somma che ricordiamo Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha già incassato attraverso l'escussione della fideiussione sopracitata).

Nell'ambito della citata transazione le società non hanno, peraltro, rinunciato a tutti i crediti maturati sino alla dichia-

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

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

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

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

Azioni nei confronti di IGD

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

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

tempore con sentenza del 24 giugno 2014, Partxco è stata dichiarata fallita e, pertanto, anche quest'ulteriore giudizio si interromperà alla prossima udienza fissata per la precisazione delle conclusioni, a seguito della dichiarazione del procuratore di Partxco, salvo riassunzione da parte dal Curatore. I legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD, anche all'esito della proposizione del gravame, hanno ribadito che sussistono valide ragioni per confidare nel rigetto dell'appello interposto e nella conseguente conferma della sentenza di primo grado, in considerazione della correttezza dell'iter logico argomentativo posto alla base del provvedimento e della documentazione prodotta nel giudizio di primo grado a conferma del corretto e puntuale adempimento di IGD a tutte le obbligazioni assunte.

Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l.

Con atto di citazione notificato nel corso del primo semestre 2015, la società Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l. ("IIS"), ha citato in giudizio, dinanzi al Tribunale di Ravenna, IGD con riguardo alla compravendita della galleria commerciale, nell'ambito del più ampio acquisto del Centro Commerciale sito in Gravina di Catania e denominato "Katanè", stipulato in data 29 ottobre 2009. La controversia attiene, in particolare, alla spettanza, o meno, in favore di IIS, ai sensi dell'art. 2 del contratto di acquisizione, dell'eventuale integrazione del prezzo convenuta tra le parti e da quantificarsi, dopo il quinto anniversario dalla data di apertura al pubblico del Centro Commerciale, in base a specifici parametri.

La lite è sorta, in particolare, con riguardo al perimetro del monte canoni da considerare per il calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo e per il calcolo del monte canoni iniziale, rispetto al quale calcolare l'eventuale incremento dello stesso. Nello specifico, IIS ha chiesto al Tribunale di Ravenna di accertare che, ai fini del calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, occorresse tener conto anche di voci, ad avviso di IGD invece da escludere da tale calcolo.

In data 25 giugno 2015, IGD si è costituita in giudizio tramite deposito di comparsa di costituzione e risposta tramite cui ha integralmente contestato le assunzioni avversarie, ritenendo non dovuta in favore di IIS alcuna integrazione del prezzo, stante il non incre-

mento del monte canoni rilevante ai fini del suddetto calcolo rispetto alla soglia convenuta.

Sulla scorta degli argomenti articolati in atto, IGD ha chiesto al Tribunale di Ravenna di rigettare integralmente le domande formulate da IIS. In via subordinata, IGD ha altresì eccepito che una diversa interpretazione della clausola relativa alla quantificazione dell'eventuale integrazione del prezzo sarebbe da ritenersi nulla, avendo un oggetto non determinato né determinabile. L'udienza, fissata nell'atto di citazione per il 15 luglio 2015, è stata differita d'ufficio al 20 luglio 2015. Nel corso dell'udienza del 20 luglio 2015 sono stati concessi i termini ex art. 183, comma 6, c.p.c. con rinvio all'udienza del 15 dicembre 2015, all'esito della quale, su espresso invito del Giudice, IIS ha rinunciato all'istanza ex art. 696 bis c.p.c.. Dopo il rituale scambio delle memorie istruttorie, il Giudice ha altresì rinviato per la discussione dei mezzi istruttori all'udienza del 6 aprile 2016. A scioglimento della riserva, in data 6 giugno il Giudice del Tribunale di Ravenna ha pronunciato ordinanza non ammettendo la prova per interpello e per testi richiesti da IIS ed ammettendo la prova per testi richiesta da IGD. Ha inoltre ammesso la CTU volta alla quantificazione del monte canoni contrattualmente rilevante per il calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, indicando i parametri che devono essere seguiti dal CTU per tale quantificazione, fissando l'udienza del 6 luglio

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

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

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

prie difese, supportata anche dalle valutazioni espresse dai legali ai quali è affidata la tutela dei propri diritti fa ritenere ragionevole attendersi un esito, per buona parte, positivo.

Nota 45) Contenzioso fiscale

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato a IGD, due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini Ires ed Irap, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia Romagna. Nel corso del contraddittorio svolto in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini Ires ed Irap, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016. Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini Ires, mentre, per l'accertamento ai fini Irap ed IVA, ha annullato tale atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.

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

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

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

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

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

Nota 46) IFRS 7 - "Strumenti finanziari: informazioni integrative"

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

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

- Attività finanziarie al *fair value* con variazioni imputate a conto economico: la Società, al 31 dicembre 2017, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria.
- Investimenti detenuti fino a scadenza: la Società non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.
- Finanziamenti e crediti: la Società ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al loro valore nominale (al netto di eventuali svalutazioni);
- Attività finanziarie disponibili per la vendita: la Società non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

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

- Passività finanziarie al *fair value* con variazioni imputate a conto economico. La Società, al 31 dicembre 2017, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria.
- Passività al costo ammortizzato.

Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti dalla Società sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte. La voce "Altre attività non correnti" include i crediti vari e le altre attività non correnti, inclusi gli strumenti derivati. La voce "Attività correnti" include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio. La voce "Passività non correnti" comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, gli strumenti derivati, i debiti diversi ed i depositi cauzionali. La voce "Passività correnti" comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi. Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale IAS 39 al 31/12/2017 e al 31/12/2016:

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

CLASSIFICAZIONE 31/12/2016	Attività/ passività finanziarie designate al fair value detenute per la ne- goziazione	VALORE CONTABILE						FAIR VALUE		
		Crediti e Finanza- menti detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Attività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente			
ATTIVITÀ										
Altre attività non correnti										
Crediti vari e altre attività non correnti		20.424				20.424	20.424	20.424		
Partecipazioni	518.051.100			518.051.100		518.051.100	518.051.100	518.051.100		
Attività finanziarie non correnti	100.000				100.000		100.000	100.000		
Attività per strumenti derivati				0	0		0	0		
Attività correnti										
Crediti commerciali e altri crediti	5.712.278				5.712.278	5.712.278		5.712.278		
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	871.265				871.265	871.265		871.265		
Altre attività correnti	622.083				622.083	622.083		622.083		
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	187.018.210				187.018.210	187.018.210		187.018.210		
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti		0				0	0	0		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	1.125.370				1.125.370	1.125.370		1.125.370		
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	713.520.730	0	0	0	713.520.730	195.349.205		
PASSIVITÀ										
Passività finanziarie										
Passività per strumenti derivati			27.062.806	27.062.806		27.062.806	27.062.806	27.062.806		
Debiti verso banche		61.053.524		61.053.524	61.053.524		61.053.524			
Leasing		4.563.683		4.563.683	312.892	4.250.791	4.442.181			
Bond		594.481.623		594.481.623	20.340.585	574.141.038	622.469.105			
Debiti verso altri finanziatori		0			0	0	0	0		
Debiti per mutui		277.683.050		277.683.050	31.128.597	246.554.453	273.154.867			
Passività finanziarie vs. parti correlate		18.170.927		18.170.927	18.170.927		18.170.927			
Passività non correnti										
Debiti vari e altre passività non correnti			5.713		5.713		5.713	5.713		
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate		9.822.965		9.822.965		9.822.965	9.822.965			
Passività correnti										
Debiti commerciali e altri debiti		10.363.410		10.363.410	10.363.410		10.363.410	10.363.410		
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate		1.366.358		1.366.358	1.366.358	1.366.358		1.366.358		
Altre passività correnti		3.558.579		3.558.579	3.558.579	3.558.579		3.558.579		
Altre passività correnti vs parti correlate		14.484		14.484	14.484	14.484		14.484		
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	981.084.316	27.062.806	1.008.147.122	146.309.356		
								861.837.766		
								1.031.484.919		

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *fair value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i *leasing* e il *convertible bond*. Per calcolare il *fair value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato la Società ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando una curva dei tassi *risk free* (zero coupon curve) stimata al 31 dicembre servendosi dell'*information provider* "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (*credit spread*) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie. Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del fair value coerente con il livello 2 della gerarchia dei fair value definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il fair value delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il credit spread che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2017 è stato stimato un credit spread pari al 2,15% (5% quello applicato nel 2016).

Collateral

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

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

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

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

Utili e perdite da strumenti finanziari

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

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

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

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

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

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

5.7

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

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

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

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

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

Bologna, 22 febbraio 2018

Il Presidente

Elio Gasperoni



5.8

DIREZIONE E COORDINAMENTO

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

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

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

5.9

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

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

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

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

5.10

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

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

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2017.
2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 Il Bilancio d'esercizio:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.
 - 2.2. La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

Bologna, 22 febbraio 2018

Amministratore Delegato

Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti

contabili societari

Grazia Margherita Piolanti

5.11**ALLEGATI**

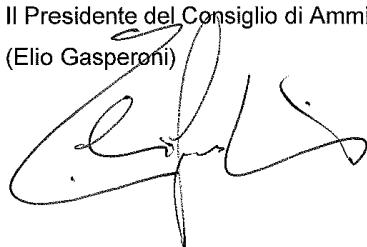
ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL REGOLAMENTO
CONSOB IN MATERIA DI MERCATI
(DELIBERA CONSOB N. 20249/2017)

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

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2.6.2. del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., si attesta che IGD SIIQ S.p.A., sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 s.c.a.r.l., rispetta le condizioni per la quotazione di cui all'art. 16 del Regolamento Consob in materia di mercati, adottato con Delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017.

22 febbraio 2018

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



Elenco delle partecipazioni

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

5.12

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



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

Agli Azionisti della
 Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio separato

Giudizio

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

A nostro giudizio, il bilancio separato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2017 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005.

Elementi alla base del giudizio

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

Aspetti chiave della revisione contabile

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

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 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 Revisioni Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0512132311 - Bari 70125 Via Abate Giacomo 72 Tel. 0805640211 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wahret 23 Tel. 0303697301 - Catania 09129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 0813681 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43121 Viale Tamara 20/A Tel. 0521275911 - Pescara 65127 Piazza Ettore Tresio 8 Tel. 0854545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Felisetti 90 Tel. 0422606011 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Pascolle 43 Tel. 043225789 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - Vicenza 36100 Piazza Fontanellato 9 Tel. 0444393311



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

<i>Aspetti chiave</i>	<i>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</i>
------------------------------	--

Valutazione degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Abbiamo verificato, inoltre, su base



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

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

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

Altri aspetti

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



Responsabilità degli Amministratori e del collegio sindacale per il bilancio separato

Gli Amministratori della Società sono responsabili per la redazione del bilancio separato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

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



forzature del controllo interno;

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

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

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

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

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

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



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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

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

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



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

Bologna, 2 marzo 2018

PricewaterhouseCoopers SpA

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

Roberto Sollevanti
(Revisore legale)

5.13

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE

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

Sede Legale Via Agro Pontino, 13 48100 RAVENNA

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

Rea 88573 Registro Imprese 00397420399

Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 599.760.278,16

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

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

* * * * *

Signori Azionisti,

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

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

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

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

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

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

Il Collegio Sindacale rileva preliminarmente che il Bilancio d'esercizio e consolidato, chiuso al 31 dicembre 2017, è redatto in applicazione dei principi contabili internazionali *IAS – IFRS* (*International Accounting Standards* e *International Financial Reporting Standard*) emanati dall'*International Accounting Standards Board – IASB* (*International Accounting Standards Board*), omologati dalla Commissione Europea ed attualmente in vigore. Ove necessario, si fa riferimento ai documenti interpretativi emanati dallo IASB (*International Accounting Standards Board*) stesso, ovvero dall'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*), nonché dai documenti predisposti dall'OIC (*Organismo Italiano di Contabilità*).

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

Ci atteniamo pertanto, come nell'esercizio precedente (2016), nella stesura della presente Relazione allo schema ed alla numerazione contenuta nella citata comunicazione Consob.

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

A livello societario i fatti di maggior rilievo dell'anno 2017 possono essere così riepilogati:

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

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

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

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

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

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

- Euro 0,026882 per azione: utili e riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente, come tali da assoggettare alle regole ordinariamente previste dalla legge n. 296/2006 per gli utili derivanti da tale gestione;
- Euro 0,018118 per azione: riserve di capitale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso del 2017, il Collegio Sindacale ha acquisito informazioni in ordine alle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale svolte dalla Società e dalle Società controllate, partecipando, come riferito, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, nonché svolgendo specifici incontri con l'Alta Direzione nonché con l'Internal Audit e con la Società indicata del controllo contabile (PwC).

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

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

Il Collegio Sindacale dà atto inoltre che alla data di riferimento – 31 Dicembre 2017 – si sono conservate in capo alla Società IGD SIIQ S.p.A. i requisiti: (i) soggettivi; (ii) statutari ed (iii) oggettivi previsti dal regime speciale delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ), introdotte dall'art. 1 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 – Legge Finanziaria 2007 – nonché dall'art. 3 del D.M. 7 Settembre 2007 n. 174.

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

II. III. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI COMPRESE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI

**CORRELATE E VALUTAZIONE DELL'ADEGUAZETZA DELLE INFORMATIVE
RESE DAGLI AMMINISTRATORI IN ORDINE AD OPERAZIONI ATIPICHE E/O
INUSUALI, COMPRESE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE**

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

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

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

Per quanto riguarda le segnalazioni prescritte, circa le operazioni poste in essere da soggetti rilevanti e da persone strettamente legate ad essi, ai sensi dell'art. 114, comma 7, del D.Lgs 58 del 24 Febbraio 1998 e artt. 152 *sexies*, *septies* e *octies* del Regolamento Emittenti Consob (disposizioni in materia di "Internal Dealing"), il Collegio Sindacale ha accertato che la Società si è dotata di apposite norme e procedure interne per effettuare tali segnalazioni, tramite l'adozione del "Regolamento Internal Dealing". A seguito della Delibera Consob n. 19925/2017 del 6 aprile 2017, che ha adeguato al MAR le disposizioni del Regolamento Emittenti, la Società ha aggiornato la Procedura di *Internal Dealing* già in uso.

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

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

Il Bilancio d'esercizio e consolidato è stato sottoposto alla revisione della predetta Società PriceWaterhouseCoopers S.p.A., che ha rilasciato le proprie relazioni, ex artt. 14 e del D.Lgs.

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

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

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

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

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

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

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

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2017, e sino alla data di redazione della presente Relazione, non ha ricevuto alcuna denuncia ex art. 2408 del Codice Civile e pertanto nessuna iniziativa è stata presa dal Collegio Sindacale in merito.

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

Al Collegio Sindacale non sono pervenuti, nel corso dell'anno 2017 e sino alla data di redazione della presente Relazione, esposti presentati da Azionisti e/o da terzi; né è a conoscenza di esposti e/o rilievi che siano stati presentati alla Società da Azionisti e/o da terzi, pertanto nessuna iniziativa è stata in tal senso intrapresa dal Collegio Sindacale.

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

Vi segnaliamo che alla Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A. è stato affidato l'incarico di revisione legale, l'incarico continuativo di revisione del bilancio d'esercizio e del consolidato con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017 unitamente al giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1 lettere c, d, f, l, m ed al comma 2 lettera b dell'art. 123 bis del citato D.Lgs. 58/1998 presentato nella Relazione del Governo societario e gli assetti proprietari. Gli importi sostenuti per tali attività sono stati pari ad Euro 133 migliaia per l'esercizio 2017. La Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A. ha percepito altresì i seguenti importi: (i) per la sottoscrizione della dichiarazione IVA ai fini dell'utilizzo del credito Euro 2 migliaia.

Il Collegio Sindacale dà atto che gli amministratori in adempimento all'art. 149 duodecies del Regolamento Emittenti hanno indicato i corrispettivi complessivamente di competenza dell'esercizio 2017 sia per i servizi di revisione sia per altre prestazioni rese dalla PriceWaterHouseCoopers S.p.A. e/o da altre entità appartenenti al suo Gruppo. Tali corrispettivi sono ammontanti ad Euro 216 migliaia.

L'attività di revisione legale relativa alle Società controllate rumene (Win Magazin S.A. e Winmark Management S.A.) è stata affidata alla PriceWaterhouseCoopers Audit S.r.l. alla quale è stato riconosciuto un compenso di Euro 22 migliaia.

Alla Società di Revisione PriceWaterHouseCoopers S.p.A. è stato inoltre demandato lo svolgimento dell'attività di revisore legale delle Società controllate: (i) IGD Management S.r.l.; (ii) Millennium Gallery S.r.l.; (iii) Porta Medicea S.r.l. L'importo complessivo è stato di

Euro 34 migliaia.

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

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

Il Collegio non è a conoscenza del conferimento, nel corso dell'esercizio 2017 di altri incarichi continuativi a soggetti legati alla società di revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A..

IX. INDICAZIONI DELL'ESISTENZA DI PARERI RILASCIATI AI SENSI DI LEGGE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2017 DAL COLLEGIO SINDACALE

Nel corso dell'esercizio 2017, il Collegio Sindacale ha provveduto a rilasciare il proprio parere - quando obbligatorio - in ossequio a previsioni di Legge, dello Statuto e della normativa Consob; tra i pareri espressi e le principali osservazioni formulate, si segnalano:

- Parere espresso in relazione all'approvazione della Relazione sulla Remunerazione a favore dei Consiglieri investiti di particolari cariche, nonché degli Esponenti apicali della Società;
- Parere sulla erogazione, quale emolumento variabile dell'anno 2017 a favore dell'Amministratore Delegato, del Direttore Generale alla gestione e dei Dirigenti con responsabilità strategica;
- Parere rilasciato ai sensi del Regolamento UE n. 537/2014 art. 5, comma 4 in merito a servizi diversi dalla revisione per Euro 2 migliaia;
- Parere rilasciato ai sensi del Regolamento UE n. 537/2014 art. 5, comma 4 in merito alla revisione del Bilancio di Sostenibilità per gli anni 2017 – 2019 per l'importo di Euro 25 migliaia per ciascun anno.

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

Il Consiglio di Amministrazione, di norma, si riunisce nel rispetto dei termini di frequenza e con la cadenza prevista nel calendario finanziario, reso noto al Mercato in osservanza alle disposizioni previste dalle Istituzioni di Borsa. Esso inoltre si riunisce quando esigenze di

opportunità e di necessità, su specifici argomenti che rivestono importanza per la gestione societaria, lo richiedano. Nel corso dell'esercizio 2017, si sono tenute n. 8 (otto) sedute.

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

Il Consiglio di Amministrazione ha affidato alla Società di consulenza Egon Zehnder il processo di autovalutazione della propria performance (Board Review) relativamente alla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio e dei Comitati relativi, così come l'anno precedente.

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

Il Collegio Sindacale si è riunito sei volte nel corso del 2017 ai fini dell'ex art. 2429 Codice Civile Il Collegio Sindacale è stato inoltre presente alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, ha altresì garantito la presenza all'Assemblea di bilancio, nonché la presenza (i) a sei riunioni su sei del Comitato di Controllo e Rischi; (ii) a quattro riunioni su cinque del Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni; (iii) a nessuna riunione del Comitato Parti Correlate in quanto non sono state indette. Il Collegio Sindacale ha inoltre promosso ed ha partecipato ad incontri e riunioni effettuate con l'Alta Dirigenza della Società e con i rappresentanti della Società di revisione e con l'Internal Auditing.

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

XI. OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE E SUL RISPETTO DELLE NORME DI LEGGE E DI STATUTO

La Società è, a parere del Collegio Sindacale, amministrata con competenza e nel rispetto delle norme di legge e di Statuto. L'articolazione dei poteri e delle deleghe, così come risultano attribuite, appaiono adeguate alle dimensioni ed all'operatività della Società e risultano adeguatamente indicate nella Relazione degli Amministratori. Tale attività amministrativa non ha dato luogo a rilievi e/o osservazioni da parte nostra. Preme al Collegio Sindacale in particolare rilevare che esso, per quanto di sua competenza, ha preso conoscenza

e vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, informazioni raccolte dai responsabili delle funzioni aziendali, incontri con il Dirigente Preposto alla redazione di documenti contabili, con l'Internal Auditing, con il Comitato di Controllo e Rischi, con il Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni, nonché con i responsabili della Società di Revisione, ai fini del reciproco scambio di informazioni. In particolare, per quanto attiene ai processi deliberativi del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze consiliari, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dagli Amministratori ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da analisi e pareri – prodotti all'interno o, quando necessario, da professionisti e/o società esterne – riguardanti soprattutto la congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro conseguente rispondenza all'interesse della Società.

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

XII. OSSERVAZIONI SULLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

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

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

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

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

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

XIII. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

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

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

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

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

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

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

Il Collegio Sindacale, sulla base degli atti e fatti valutati nel corso dell'attività di vigilanza, nonché a seguito di valutazione degli esiti dell'operato del Comitato Controllo e Rischi, al termine dell'esercizio 2017, non ha rilevato situazioni che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno nel suo complesso. Il sistema di controllo interno infatti non ha

evidenziato, a parere del Collegio Sindacale, carenze significative, attesa la prosecuzione nella ricerca da parte delle funzioni competenti di una costante attività di revisione e di perfezionamento metodologico ed organizzativo, che ha permesso di ottenere un adeguato grado di attendibilità, sia in termini di efficacia, sia in termini di efficienza sul sistema dei controlli interni.

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

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

La struttura amministrativa-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali manifestatisi nel corso dell'esercizio 2017, sia in termini di risorse impiegate, sia in termini di professionalità utilizzate.

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

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

Il Collegio Sindacale non ha osservazioni da riferire sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

L'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, con riferimento all'informativa contabile contenuta nel bilancio d'esercizio ed in quello consolidato al 31 dicembre 2017, hanno reso attestazione, priva di rilievi, alla

redazione dei documenti contabili societari nonché relativamente alla Relazione sulla gestione sull'attendibilità dell'andamento e del risultato della gestione, nonché una descrizione dei rischi ed incertezze cui è esposto l'emittente ed hanno altresì provveduto alla prescritta attestazione ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 Maggio 1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

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

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

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

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

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

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

XVI. OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE RIUNIONI TENUTESI CON I REVISORI

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

Il Collegio ha incontrato i Revisori incaricati sia del controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, sia della revisione legale del bilancio civilistico e del bilancio consolidato, attivando in

tali occasioni un proficuo scambio di informazioni, così come richiesto dall'art. 150 del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.

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

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

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

La Società, sin dall'ammissione alla quotazione (11 febbraio 2005), ha aderito al Codice di Autodisciplina attraverso l'adozione di un proprio Regolamento di Governance, ai principi ed alle raccomandazioni compendiate nel Codice di Autodisciplina elaborato su iniziativa di Borsa Italiana, dal Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate con lo scopo di disciplinare, nel rispetto delle disposizioni normative, la composizione, le competenze ed il ruolo degli organi sociali cui è demandata la gestione sociale. Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto, in occasione della riunione del 18 Dicembre 2014, ad adeguare il proprio regolamento di Governance al nuovo testo del Codice di Autodisciplina, recependo le novità introdotte così come durante la riunione del 5 agosto 2016 ha deliberato l'aggiornamento del Regolamento di Governance sulla base delle novità del Codice di Autodisciplina emanato nel luglio 2015 e attualmente vigente.

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

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

(cinque) volte.

- Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni: tale Comitato è stato istituito nel corso del 2012; recependo quanto indicato nel Codice di Autodisciplina, ed accorpando le funzioni fino ad allora separatamente attribuite rispettivamente al “Comitato per le Nomine” ed al “Comitato per la Remunerazione”. Esso si compone di n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi ed indipendenti. Partecipano di diritto alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e l’Amministratore Delegato. A tali riunioni è invitato a partecipare anche il Presidente del Collegio Sindacale. Il Comitato nel corso dell’anno 2017 si è riunito n. 5 (cinque) volte.
- il Comitato di Controllo e Rischi: è composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi individuati nei Consiglieri indipendenti. Nel corso dell’anno 2017 il Comitato si è riunito con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali. Le riunioni sono state n. 6 (sei). Ai lavori del Comitato di Controllo e Rischi partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco designato da quest’ultimo ed il Presidente del Consiglio di Amministrazione in qualità di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi. Vengono altresì invitati a partecipare alle riunioni del Comitato il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, oltre all’Amministratore Delegato.
- Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate: tale Comitato istituito in osservanza del disposto ex art. 2391 bis del Codice Civile e dell’art. 4 del Regolamento Parti Correlate Consob è composto da n. 3 (tre) Amministratori indipendenti. Nel corso dell’anno 2017 non si è riunito in quanto non è stato necessario.

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

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

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

La Società ha inoltre istituito l'Organismo di Vigilanza, attualmente composto da n. 3 (tre) membri esterni. Nel corso del 2017 l'Organismo si è riunito in funzione delle esigenze evidenziate 4 (quattro) volte. Esso si è avvalso della collaborazione dell'Internal Auditing per il monitoraggio dei rischi.

Si ricorda infine che dal 2007 il Consiglio di Amministrazione ha conferito l'incarico per un "Board Review" alla società Egon Zehnder International S.p.A. con sede in Milano. Tale incarico annuale ha per oggetto l'autovalutazione sulla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi Comitati al fine di esprimere eventuali orientamenti sull'operato del Consiglio. L'analisi dei risultati di tale "Board Review" è stato oggetto di presentazione da parte dei responsabili della società Egon Zehnder di un "Rapporto di Sintesi" discusso nel Consiglio di Amministrazione tenutosi lo scorso 22 febbraio 2018. La metodologia del "Board Review" rappresenta un adeguato modello di autovalutazione della composizione e funzionamento dell'organo amministrativo e dei suoi Comitati.

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

XVIII. VALUTAZIONI CONCLUSIVE IN ORDINE ALL'ATTIVITÀ SVOLTA

Signori Azionisti,

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

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da

segnalarVi; pertanto dalla nostra attività di verifica e controllo non sono emersi fatti significati suscettibili di segnalazione agli organi di vigilanza e controllo o di menzione nella presente relazione.

Non abbiamo rilievi ed osservazioni in proposito.

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

* * * * *

Signori Azionisti,

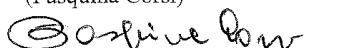
al termine della nostra Relazione desideriamo esprimere il più vivo ringraziamento a quanti hanno collaborato fattivamente nella nostra attività ed a Voi per la fiducia e la stima dimostrataci con la nostra nomina.

Bologna, 16 Marzo 2018

Il Collegio Sindacale

(Mina Maria Alfèvi)


(Pasquina Corsi)


(Roberto Chiavoli)


GLOSSARIO

06

AGENCY MANAGEMENT

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

CENTRO COMMERCIALE

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

COSTO MEDIO DEL DEBITO

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

COSTO MEDIO EFFETTIVO DEL DEBITO

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

COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai centri commerciali.

DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

DIVIDEND YIELD

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

EBIT**(Risultato operativo)**

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

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

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, è la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte, della gestione partecipazioni/straordinaria, degli ammortamenti e accantonamenti per rischi, oltre alle Svalutazioni e adeguamenti fair value. L'Ebitda della gestione caratteristica si riferisce alla Gestione caratteristica del conto economico consolidato, che non include le risultanze del "Progetto Porta a Mare".

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

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

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA Net Initial Yield o NIY

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

EPRA "topped-up" NIY

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

EPS / EARNINGS PER SHARE

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

ESTIMATED RENTAL VALUE / ERV

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

FACILITY MANAGEMENT

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

FFO gestione caratteristica

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

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

FINANCIAL OCCUPANCY

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

GEARING

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

GROSS EXIT CAP RATE

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

GROSS INITIAL YIELD

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

GALLERIA

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

GLA / GROSS LEASABLE AREA

Superficie lorda affittabile.

HEDGING

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

INTEREST COVER RATIO (ICR)

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

IPERMERCATO

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

INTEREST RATE SWAPS / IRS

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

LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO

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

LOAN TO VALUE (LTV)

Rapporto tra la posizione finanziaria netta (che non include il debito finanziario per leasing relativo alla sede di IGD) e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare.

MALL / SHOPPING MALL

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

MARGINE LORDO DIVISIONALE

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

MEDIA SUPERFICIE

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

NEGOZIO

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

NET ASSET VALUE (NAV) E TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

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

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

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

OVER-RENTED

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

PATRIMONIO IMMOBILIARE

Immobili di proprietà del Gruppo.

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)

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

PRE-LET

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

REIT

Real Estate Investment Trust. Cfr. SIIQ nel caso italiano.

RENDIMENTO INIZIALE / INITIAL YIELD

È il ricavo da locazione annualizzato generato da un immobile, espresso come percentuale della valutazione dello stesso al momento dell'acquisto.

RETAIL PARK

Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4,500 m², con parcheggio condiviso.

REVERSIONARY POTENTIAL YIELD

Affitto netto annualizzato che dovrebbe essere generato da un immobile se fosse completamente affittato a livelli di mercato espresso come percentuale del valore dell'immobile.

**RICAVI LIKE FOR LIKE
(perimetro omogeneo)**

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

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

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

SIIQ

Società di Investimento Immobiliare Quotata. Modello di investimento immobiliare ispirato ai REIT. La normativa di riferimento attribuisce il regime di esenzione ai fini delle imposte dirette alle società per azioni quotate che svolgono "in via prevalente", soddisfacendo perciò una serie di requisiti di tipo reddituale e patrimoniale, attività di locazione di immobili e assimilati.

SUPERMERCATO

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

SUPERFICIE UTILE LORDA

Superficie degli immobili che comprende le mura esterne.

SPESA GENERALI

Costi indivisi, non imputabili ai singoli centri commerciali, si intendono con tale definizione i costi corporate.

TASSO DI OCCUPAZIONE / OCCUPANCY RATE

Superficie Lorda concessa in locazione espressa in percentuale sul totale della superficie degli immobili.

TENANT MIX

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

UNDER-RENTED

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

WACC / WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL

Costo medio ponderato del capitale di credito e del capitale di rischio nozionale, impiegato come riferimento per valutare i ritorni attesi sugli investimenti.

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

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

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

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

Capitale sociale
sottoscritto e versato
Euro 599.760.278,16

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





igd
SPAZI DA VIVERE