

# BILANCIO 2018





.....  
**LEONARDO**  
**IMOLA**

.....  
Apertura 1992

Restyling 2006

GLA galleria mq 15.098

GLA ancora alimentare mq 15.862  
.....



.....  
4.668.012 visitatori nel 2018  
.....

Bilancio Consolidato Gruppo IGD  
e Bilancio di Esercizio IGD SIIQ spa  
al 31/12/2018

# IGD, spazi da vivere



# Indice

## 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.10
- 1.3 Principali Highlights del Gruppo p.14

### CAPITOLO

# 01

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

- 2.1 Il Gruppo IGD p.19
- 2.2 Andamento dell'esercizio 2018 p.27
  - 2.2.1 Analisi economica p.27
  - 2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria p.33
- 2.3 Indicatori di Performance EPRA p.36
- 2.4 Il titolo p.40
- 2.5 Eventi rilevanti dell'esercizio p.45
- 2.6 Il Portafoglio Immobiliare p.51
- 2.7 Valutazioni degli esperti indipendenti p.65
- 2.8 Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società p.104
- 2.9 Organizzazione e Risorse umane p.106
- 2.10 Evoluzione prevedibile della gestione p.108
- 2.11 Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti p.109
- 2.12 Operazioni infragruppo e con parti correlate p.117
- 2.13 Azioni Proprie p.117
- 2.14 Attività di ricerca e sviluppo p.117
- 2.15 Operazioni significative p.117
- 2.16 Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo p.118

### CAPITOLO

# 02

## RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

- 3.1 Profilo dell'Emittente p.123
- 3.2 Informazioni sugli Assetti Proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 26 febbraio 2019 p.124
- 3.3 Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF) p.126
- 3.4 Consiglio di Amministrazione p.127
- 3.5 Il Trattamento delle Informazioni Societarie p.140
- 3.6 Comitati Interni al Consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF) p.141
- 3.7 Comitato per le Nomine e per la Remunerazione p.142
- 3.8 Remunerazione degli Amministratori p.144
- 3.9 Comitato di Presidenza p.144
- 3.10 Comitato Controllo e Rischi p.145
- 3.11 Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi p.147
  - 3.11.01 Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi p.152
  - 3.11.02 Responsabile della Funzione di Internal Audit p.153
  - 3.11.03 Il Modello Organizzativo ex d.Lgs. 231/2001 p.153
  - 3.11.04 Società di Revisione p.154
  - 3.11.05 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari p.154
  - 3.11.06 Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi p.155
- 3.12 Interessi degli Amministratori e operazioni con Parti Correlate p.156
- 3.13 Nomina dei Sindaci p.158
- 3.14 Composizione e funzionamento del Collegio Sindacale (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF) p.159
- 3.15 Rapporti con gli Azionisti p.161
- 3.16 Assemblee (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF) p.162
- 3.17 Ulteriori pratiche di Governo Societario (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF) p.163
- 3.18 Cambiamenti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento p.163
- 3.19 Considerazioni sulla lettera del 21 dicembre 2018 del presidente del comitato per la corporate governance p.163  
Tabelle p.164

### CAPITOLO

# 03

**GRUPPO IGD  
BILANCIO CONSOLIDATO  
AL 31/12/2018**

- 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.242
- 4.8 **Elenco delle partecipazioni rilevanti** p.243
- 4.9 **Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob** p.244
- 4.10 **Attestazione del bilancio consolidato** p.245
- 4.11 **Relazione della Società di Revisione** p.246

CAPITOLO

**04**

**IGD SIIQ S.P.A.  
BILANCIO DI ESERCIZIO  
AL 31/12/2018**

- 5.1 **Conto economico** p.256
- 5.2 **Conto economico complessivo** p.257
- 5.3 **Situazione patrimoniale- finanziaria** p.258
- 5.4 **Prospetto delle variazioni del patrimonio netto** p.259
- 5.5 **Rendiconto finanziario** p.260
- 5.6 **Note di commento ai prospetti contabili** p.261
- 5.7 **Proposta di approvazione del bilancio, di destinazione dell'utile di esercizio 2018 e di distribuzione di dividendi** p.321
- 5.8 **Direzione e coordinamento** p.322
- 5.9 **Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob** p.323
- 5.10 **Attestazione del bilancio d'esercizio** p.324
- 5.11 **Allegati** p.325
- 5.12 **Relazione della Società di Revisione** p.327
- 5.13 **Relazione del Collegio Sindacale** p.334

CAPITOLO

**05**

**GLOSSARIO**

p. 356

CAPITOLO

**06**



**CENTRO SARCA**  
**MILANO**

Apertura 2003

Restyling 2015

GLA galleria mq 23.773

GLA ancora alimentare mq 11.000



5.783.184 visitatori nel 2018



Certificazioni ambientali:  
BREEAM, UNI EN ISO 14001

# 01



**IL GRUPPO**  
IGD

**1.1****LETTERA  
AGLI AZIONISTI**

Signori Soci,

il 2018 è stato un anno molto intenso e fruttuoso, che segna una tappa importante nel percorso di crescita che IGD ha portato avanti dall'IPO del 2005 a oggi, come testimonia il valore del patrimonio immobiliare che è quadruplicato in 13 anni, passando da 590 milioni di Euro a 2.412 milioni di Euro.

Anche il 2018 è stato un anno di crescita:

abbiamo ampliato il nostro portafoglio con le quattro gallerie e il retail park acquisiti ad aprile da ECP per un controvalore di 195,5 milioni di Euro e realizzato con successo l'aumento di capitale da 150 milioni di Euro destinato a finanziare una parte significativa dell'operazione.

Il 2018 segna un punto di arrivo, essendo l'anno conclusivo del Piano Industriale 2016-2018, e allo stesso tempo un punto di partenza, dal momento che, a seguito dell'insediamento del nuovo Consiglio di Amministrazione, a novembre abbiamo varato un nuovo Piano Strategico che tragherà la Vostra Società verso l'orizzonte del 2021.



I risultati del Bilancio 2018 hanno permesso di dare compiuta realizzazione al Piano Industriale 2016-2018, che prevedeva obiettivi sfidanti.

Nel corso degli ultimi quattro anni, abbiamo di fatto raddoppiato la generazione di cassa, passando da 35,1 milioni di Euro del 2014 a 79,7 milioni di Euro nel 2018, con un tasso di crescita medio annuo ponderato di oltre il 20%. Con l'incremento del 21,4% dell'FFO conseguito nel corso dell'ultimo anno del Piano 2016-2018, inoltre, abbiamo raggiunto un livello record e superato la guidance più recente: ad agosto, alla luce dell'acquisizione, ci eravamo infatti spinti a ipotizzare un FFO in crescita di almeno il 20%.

Nel 2018, la sostenuta dinamica dei Ricavi da attività immobiliare e locativa, in aumento del 9,2%, ha trainato l'EBITDA, che a livello di gestione caratteristica è cresciuto del 12,4%, beneficiando anche della tradizionale politica di stretto controllo sui costi operativi. L'EBITDA Margin della gestione caratteristica si è attestato al 71,9%, con un incremento di ben 220 punti base rispetto al livello del 69,7% del 2017: una chiara testimonianza della capacità dei nuovi immobili entrati in portafoglio di offrire già nel breve periodo un apporto incrementale alla marginalità del Gruppo.

L'intensa fase di crescita che ha caratterizzato gli ultimi anni è stata realizzata mantenendo un approccio disciplinato anche sotto il profilo finanziario: la riduzione del Loan-to-Value al 45,8%, così come l'Interest Cover Ratio che ha raggiunto le 3,5 volte e la discesa del costo del debito al 2,7%, quindi sotto la soglia del 3,0%, sono in linea con il percorso virtuoso

indicato dal Piano per il 2018.

La performance a livello di Utile Netto risulta condizionata dall'impatto delle valutazioni immobiliari di fine anno: la riduzione da 86,5 milioni di Euro del 2017 a 46,4 milioni di Euro del 2018 riflette principalmente gli effetti negativi delle valutazioni a Fair Value e degli investimenti effettuati mitigati dagli impatti dell'acquisizione dei 4 rami d'azienda. Se rapportata alla dimensione del patrimonio immobiliare complessivo di IGD, che a fine anno ha superato i 2,41 miliardi di Euro, la variazione di Fair Value risulta contenuta. Un dato che indica la capacità del nostro portafoglio di mantenere il proprio valore anche in condizioni di mercato meno favorevoli rispetto al 2017, grazie al solido e sostenibile posizionamento dei nostri centri commerciali nei rispettivi bacini di riferimento e agli investimenti realizzati per mantenerne elevata la qualità.

Nel 2018 il Fair Value del patrimonio immobiliare di IGD è aumentato di 183,9 milioni di Euro rispetto a fine 2017 secondo le perizie indipendenti al 31 dicembre 2018, attestandosi a 2.412,2 milioni di Euro. Le valutazioni aggiornate riflettono l'inclusione nel perimetro IGD degli immobili acquisiti ad aprile e gli effetti dell'accordo quadro perfezionato a novembre 2018, che ha prolungato al 2037 la scadenza del contratto di locazione di 18 ipermercati di Coop Alleanza 3.0 e reso più stabili e sostenibili i canoni.

Nell'ambito di questo stesso accordo, sulla scorta delle ricadute positive sperimentate a seguito delle rimodulazioni degli spazi attuati negli scorsi esercizi negli ipermercati Le Por-

te di Napoli e Città delle Stelle, abbiamo identificato cinque centri nei quali incrementare il numero dei negozi e delle attività dedicate ai servizi, a fronte di una riduzione della superficie degli ipermercati. Per quanto continuiamo a credere che l'ancora alimentare resti un attrattore fondamentale del centro commerciale, siamo consapevoli che i nuovi modelli di consumo richiedono una presenza sempre più estesa di servizi alla persona e denotano la ricerca di una shopping experience sempre più completa da parte dei visitatori; a queste trasformazioni si aggiunge l'espansione dell'e-commerce che rende necessario un ripensamento dell'offerta e delle dimensioni stesse dell'ipermercato.

Abbiamo conquistato maggiore consapevolezza su come gestire in modo appropriato il nuovo paradigma dell'e-commerce. Da un lato agiamo come protagonisti e tenetari del merchandising mix, decidendo di ampliare gli spazi a disposizione di ristorazione, divertimento e servizi alla persona, ad esempio. D'altro lato mettiamo le nostre strutture a disposizione anche di chi vuole operare in ottica integrata tra mondo fisico e digitale, aprendo le porte a chioschi per le demo, o creando strutture per il ritiro delle merci acquistate online. A fine 2018 le food court sono arrivate a rappresentare circa l'8,2% delle vendite complessive degli operatori, mentre i servizi hanno raggiunto un'incidenza del 4,1%. Siamo sempre più convinti che le food court vadano accompagnate con un'offerta di divertimento, per tenerle vive anche negli orari serali: per questa ragione abbiamo voluto inserire aree per sperimentare la realtà virtuale con differenti giochi, a partire dai simulatori di surf, oltre a garantire una selezionata proposta in termini di cinema che assumano caratteristiche innovative. Ne è un esempio il primo multiplex Notorius Pictures in apertura il prossimo 1° marzo al Centro Sarca di Milano, che sarà in grado di offrire i massimi standard tecnici di audio e video oggi disponibili, oltre a un singolare comfort.

D'altro lato, abbiamo posto al centro del nostro Piano di Marketing i temi della socialità, dell'aggregazione e dell'interattività, privilegiando la customer experience per dare ulteriore concretezza al nostro pay-off "IGD Spazi da vivere".

La lettura delle metriche operative ci indica che nel 2018 abbiamo direzionato correttamente i nostri sforzi in termini di politiche commerciali e di gestione del patrimonio: la financial occupancy è migliorata nel corso dei 12 mesi per tutte le asset class, attestandosi a fine 2018 al 97,2% in media sul patrimonio immobiliare italiano e al 97,1% sugli immobili rumeni.

I ricavi da attività locativa in Italia nel 2018 sono cresciuti dell'1,3% a parità di perimetro, con i canoni delle gallerie in aumento dell'1,5%, a fronte di un incremento dello 0,9% per gli ipermercati. Nel corso del 2018 in Italia in occasione di rinnovi e rotazioni sono stati siglati nuovi contratti a condizioni che indicano in media una sostanziale stabilità. Se si esclude il contratto relativo a una media superficie a Conegliano, nel complesso è rilevabile un upside dell'1,2%.

In Romania, dove in seguito al picco degli investimenti del periodo 2012-2014 e alle azioni commerciali per dare nuova attrattività ai centri, nel tempo è molto migliorata l'occupan-

cy, nel 2018 IGD ha lavorato con grande attenzione nel valutare l'affidabilità degli operatori, in un contesto di consumi trainati da misure fiscali espansive. In occasione di rinnovi e rotazioni, abbiamo quindi consuntivato un incremento medio sul canone a metro quadro del 3,9%, mentre l'incremento medio dei ricavi locativi si è attestato nel complesso al 2,9%. Anche la sostenibilità è un fattore strategico per il nostro successo. Per questo nel 2018 abbiamo proseguito il programma di certificazione ambientale dei centri commerciali, estendendo il perimetro ISO14001 a 20 immobili. Dopo il Centro Sarca a Milano, anche il centro Tiburtino e Katané nel 2018 hanno ottenuto la certificazione BREEAM, con il rating Very good per l'Asset performance, come nei nostri obiettivi, in una logica di soddisfare non solo criteri ambientali ma anche di well-being offerto dal centro. Nel 2018 sono proseguiti inoltre gli investimenti sul fotovoltaico presso i due centri commerciali ESP e La Torre, con benefici già apprezzabili in termini di abbattimento dei consumi energetici. Sono continuati gli investimenti per rendere i centri sempre più facilmente raggiungibili, attraverso una pluralità di mezzi di trasporto; in quest'ottica sono state inserite le colonnine per la ricarica delle auto elettriche e create nuove piste ciclabili, nell'ambito del portafoglio italiano che già oggi è all'80% raggiungibile con mezzi pubblici.

Se le metriche operative indicano l'efficacia delle diverse iniziative intraprese sotto il profilo commerciale e dell'asset management, altrettanta attenzione abbiamo dedicato all'area della gestione finanziaria, dove abbiamo seguito il sentiero previsto dal Piano per mantenere un equilibrato livello di indebitamento e assicurare alla Società l'accesso al capitale di credito a costi competitivi.

Nella seconda parte del 2018 abbiamo provveduto a ridurre ulteriormente il costo del debito, che infatti è sceso sotto al 2,7%, di fatto mettendo anche la società in condizione di non avere esigenze di nuovi finanziamenti fino al 2021, quando scadrà l'obbligazione emessa nel 2016 con Morgan Stanley. Abbiamo infatti sottoscritto con un pool di banche un contratto per un finanziamento senior unsecured di 200 milioni di Euro con scadenza a tre anni, estensibile a cinque, da utilizzare in due tranches distinte: la prima, di 125 milioni di Euro, per il rimborso dell'obbligazione scaduta il 7 gennaio 2019; la seconda, per i restanti 75 milioni di Euro, destinata a estinguere linee di credito a breve termine e a coprire le esigenze di liquidità.

Chiusa questa operazione, a fine 2018 abbiamo di fatto coperto il 93% circa del nostro debito dal rischio di oscillazione dei tassi d'interesse, mantenendo ampi margini sui covenant in essere.

Il 24 ottobre 2018 Moody's ha peraltro confermato il rating Baa3 sul nostro debito corporate a Baa3, con Outlook Negativo.

Se i risultati del Bilancio 2018 ci ripagano degli sforzi compiuti, dando prova della validità delle scelte operate, non possiamo dire altrettanto se guardiamo ai livelli compressi che hanno raggiunto i multipli borsistici cui è trattato il titolo

IGD, nonostante il Piano Strategico che abbiamo presentato a Milano e a Londra abbia incontrato il gradimento degli investitori. Per quanto il movimento di recupero delle quotazioni avvenuto nel mese di gennaio ci abbia allontanato dai minimi, le azioni IGD continuano a essere trattate su multipli molto penalizzanti, tanto sull'FFO quanto rispetto all'EPRA NNAV.

Nell'arco del 2018 la capitalizzazione di mercato del titolo IGD si è contratta del 18,5%, tenuto anche conto degli effetti dell'aumento di capitale concluso in aprile; nello stesso periodo l'indice del listino italiano ha perso il 16,7%, mentre il benchmark europeo del settore real estate ha ceduto l'11,7%. Oltre alle crescenti tensioni nel commercio internazionale, l'incertezza sulle modalità della prossima uscita della Gran Bretagna dall'Unione Europea, le preoccupazioni di un eccessivo rapporto deficit/PIL nella Legge di Bilancio dell'Italia, sui titoli del segmento retail del real estate – e quindi anche su IGD - hanno pesato le difficoltà con cui si misurano i retailer in una fase di rallentamento dei consumi, sommate alle nuove sfide dell'omnicanalità: sono tutti elementi che aumentano il premio per il rischio dei mercati azionari in generale e del settore immobiliare retail in particolare.

Con la distribuzione degli utili continuiamo però a offrire ritorni interessanti ai nostri azionisti. Per l'esercizio 2018, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha proposto di lasciare invariato a 50 centesimi di Euro il dividendo per azione: alle quotazioni di fine 2018, il rendimento del dividendo proposto si attesta al 9,3%, mentre se consideriamo i prezzi più recenti, di circa 6 Euro, il rendimento si aggira intorno all'8%: si tratta di livelli in assoluto significativi e in forte aumento rispetto all'esercizio 2017.

Rimaniamo perciò fiduciosi che IGD, in particolare agli attuali livelli di quotazione, possa rappresentare un investimento con prospettive di grande visibilità in un'ottica di medio termine. Per questo anche nel 2019 proseguirà il nostro impegno nello spiegare al mercato le azioni che abbiamo in campo per mantenere elevato il grado di resilienza del nostro FFO e la tenuta delle valutazioni del nostro portafoglio.

IGD può contare su un gruppo dirigente che ha lavorato coeso negli ultimi 10 anni, portando la Società a crescere profittevolmente in uscita dalla crisi del 2008 fino a oggi. Un gruppo snello e determinato, nel quale le idee sono facilmente condivise e le decisioni operative prese con grande rapidità; il che permette alla Società di cogliere le opportunità del momento o di correggere la rotta reagendo tempestivamente, ove occorra. Nel complesso, perciò, la struttura è più pronta ad affrontare il futuro rispetto a dieci anni fa: sotto il profilo operativo, finanziario e manageriale siamo più preparati e collaudati. Avere presentato Piani pluriennali i cui obiettivi sono stati nel tempo sempre puntualmente raggiunti testimonia del resto che abbiamo sviluppato una capacità di pianificare e di dare attuazione ai Piani che ci rende credibili anche in ottica prospettica.

Inoltre, rispetto a momenti di congiuntura difficile attraversati in passato, oggi abbiamo una dimensione e un'esperienza più ampia, che ci rendono più forti e meglio attrezzati a ri-

spondere alle sfide del prossimo futuro. La nuova taglia che abbiamo raggiunto dopo la più recente acquisizione ci ha permesso di conquistare strutturalmente un livello di EBITDA margin più elevato, dal momento che possiamo spalmare i costi su una base di fatturato più ampia. Tutte le acquisizioni che abbiamo fatto nel tempo sono state integrate con rapidità ed efficacia applicando ai nuovi asset entrati in portafoglio le nostre politiche operative. Anche quest'ultima operazione ha seguito il medesimo approccio: ecco perché abbiamo avuto un immediato beneficio sulla generazione di cassa.

Nel frattempo anche i nostri centri commerciali si sono rafforzati: è migliorata la vivibilità dei nostri "spazi da vivere", grazie ai continui investimenti. Siamo diventati più agili nel ridisegnare i layout e il merchandising mix in funzione di trend che sembrano consumarsi molto più velocemente che in passato. Anche se siamo diventati molto attenti e veloci nell'individuare e assecondare le tendenze emergenti, non possiamo pensare di beneficiare a lungo dell'ultimo sforzo di riposizionamento compiuto. Ci siamo preparati perciò a lavorare in una fase di continuo ripensamento della proposta commerciale, con gli adeguamenti a livello di disegno degli spazi che questo comporta.

Nel 2018 si è insediato un nuovo Consiglio di Amministrazione, con un numero di consiglieri che nel tempo è passato da 15 a 13 e poi da ultimo a 11, dei quali oggi 7 sono membri indipendenti con un mix di competenze ben articolato e calibrato tra profili esperti nel real estate, manager, imprenditori professionisti in ambito legale ed accademici.

Oggi abbiamo di fronte l'obiettivo di dare attuazione a un Piano Strategico 2019-2021 impegnativo e non più teso alla crescita, ma al consolidamento della nostra posizione di leadership, in un contesto che si profila sfidante.

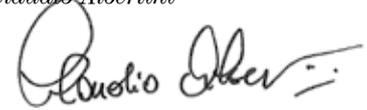
Il Piano prevede comunque investimenti per 90 milioni di Euro in tre anni, a partire dall'avanzamento del progetto Porta a Mare a Livorno, per la parte relativa alle Officine Storiche: dal 21 dicembre 2018, dopo avere trovato un accordo con le autorità locali sulle modifiche al progetto originario, proseguiranno a pieno regime i lavori che nel 2020 porteranno all'inaugurazione di un nuovo concept retail, con servizi alla persona dedicati a fitness, tempo libero e ristorazione. Sul fronte dei restyling proseguiranno i lavori interni ed esterni al centro Casilino di Roma, che completeremo nel 2019, inoltre nella seconda parte dell'anno prevediamo di concludere la rimodulazione degli spazi del centro Fonti del Corallo a Livorno, con la riduzione delle superfici dell'ipermercato di UniCoop Tirreno e la contemporanea creazione di nuovi spazi dedicati ai servizi e ai retailer.

Crediamo perciò che IGD abbia messo in campo concrete premesse per continuare a essere un forte generatore di cassa, con un portafoglio capace di mantenere il suo valore attraverso i cicli economici. Nel prossimo periodo avremo inoltre un'attenzione particolare a fare rimanere il LTV su livelli equilibrati, in un contesto che profila tassi d'interesse in ascesa. Ci sentiamo quindi pronti a gestire il nostro business a fronte delle nuove sfide che lo scenario esterno potrà imporci per offrire i migliori ritorni possibili ai 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

 <b>ELIO GASPERONI</b> <b>Presidente</b> <i>Esecutivo</i>	 <b>ROSSELLA SAONCELLA</b> <b>Vice Presidente</b> <i>Indipendente</i> Comitato Nomine e Remunerazione	 <b>CLAUDIO ALBERTINI</b> <b>Amministratore Delegato</b> <i>Esecutivo</i>	
 <b>GIAN MARIA MENABÒ</b> <b>Consigliere</b> <i>Non esecutivo</i>	 <b>ERIC JAEN VÉRON</b> <b>Consigliere</b> <i>Indipendente</i> Comitato Parti Correlate	 <b>LIVIA SALVINI</b> <b>Consigliere</b> <i>Indipendente</i> Comitato Nomine e Remunerazione Comitato Parti Correlate	 <b>LUCA DONDI DALL'OROLOGIO</b> <b>Consigliere</b> <i>Indipendente</i> Comitato Controllo e Rischi Comitato Parti Correlate
 <b>SERGIO LUGARESÌ</b> <b>Consigliere</b> <i>Indipendente</i> Comitato Controllo e Rischi	 <b>TIMOTHY GUY MICHELE SANTINI</b> <b>Consigliere</b> <i>Indipendente</i> Comitato Nomine e Remunerazione	 <b>ELISABETTA GUALANDRI</b> <b>Consigliere</b> <i>Indipendente</i> Comitato Controllo e Rischi	 <b>ALESSIA SAVINO</b> <b>Consigliere</b> <i>Non esecutivo</i>

1. Il centro commerciale Leonardo a Imola, acquisito da IGD nel 2018

## Collegio Sindacale

 <b>ANNA MARIA ALLIEVI</b> <b>Presidente</b> <i>Effettivo</i>	 <b>ROBERTO CHIUSOLI</b> <b>Sindaco</b> <i>Effettivo</i>	 <b>DANIELA PREITE</b> <b>Sindaco</b> <i>Effettivo</i>	 <b>PIERLUIGI BRANDOLINI</b> <b>Sindaco</b> <i>Supplente</i>	 <b>LAURA MACRÌ</b> <b>Sindaco</b> <i>Supplente</i>	 <b>PAOLO PRANDI</b> <b>Sindaco</b> <i>Supplente</i>
---	--	--	--	---	--



Organismo di Vigilanza

**GILBERTO COFFARI (Presidente),  
ALESSANDRA DE MARTINO,  
PAOLO MAESTRI**

Società di Revisione

**PRICEWATERHOUSECOOPERS S.P.A.**

Dirigente Preposto alla Redazione  
dei documenti contabili e societari

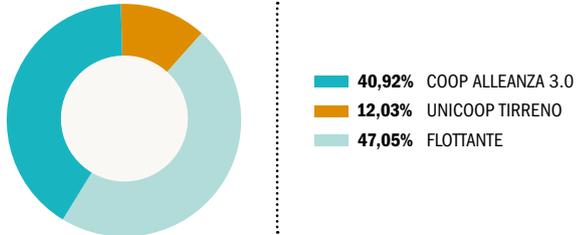
**CARLO BARBAN**

## IL GRUPPO

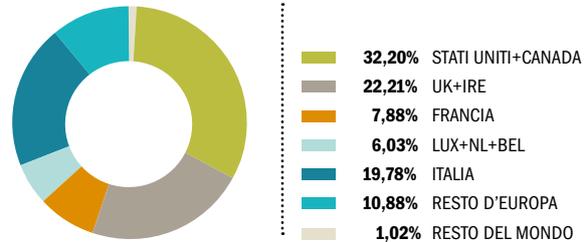
1.2 ORGANI SOCIETARI E DI CONTROLLO E STRUTTURA  
DI GOVERNANCE - DATI DI SINTESI

## Azionariato

## COMPOSIZIONE AZIONARIATO



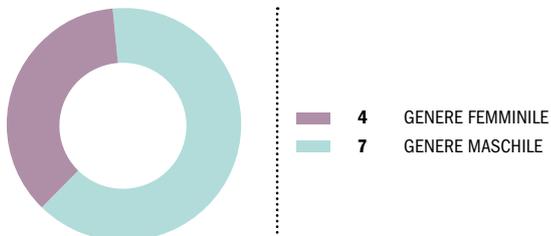
## RIPARTIZIONE GEOGRAFICA DEGLI INVESTITORI IDENTIFICATI NELLA QUOTA DI FLOTTANTE\*



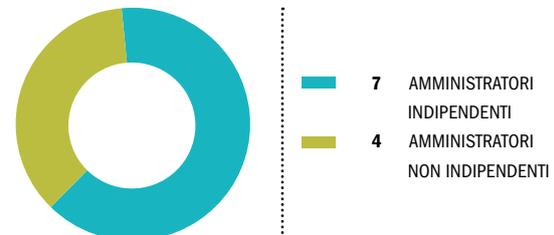
\* Fonte: Elaborazioni interne su dati percettori dividendi

## Consiglio di Amministrazione

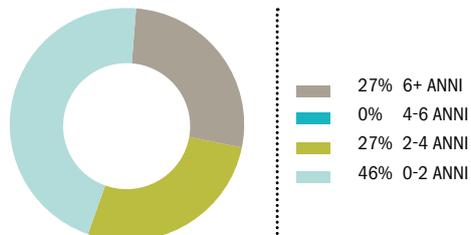
## QUOTE DI GENERE



## AMMINISTRATORI INDIPENDENTI/NON INDIPENDENTI



## ANZIANITÀ DEI CONSIGLIERI NEL CDA (% su totale dei Consiglieri)

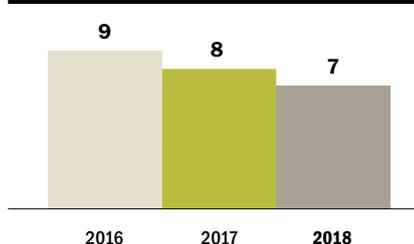


## EVOLUZIONE RISPETTO AL PRECEDENTE MANDATO

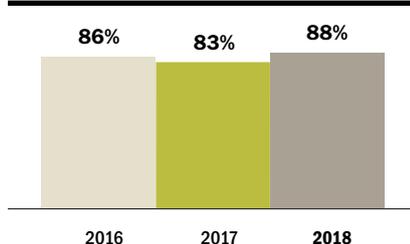
	PRECEDENTE MANDATO	MANDATO CORRENTE	FTSE MID CAP
NUMERO DI CONSIGLIERI	13	11	
CONSIGLIERI ELETTI DALLA MINORANZA	2	4	
% DI COMPONENTE FEMMINILE NEL C.D.A.	31%	36%	26,20%
% DI CONSIGLIERI INDIPENDENTI	54%	64%	
ETÀ MEDIA DEI CONSIGLIERI	60	57	57,1
STATUS DEL PRESIDENTE	ESECUTIVO ESECUTIVO		
ESISTENZA DEL LEAD INDEPENDENT DIRECTOR (LID)	NO	NO	

## 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

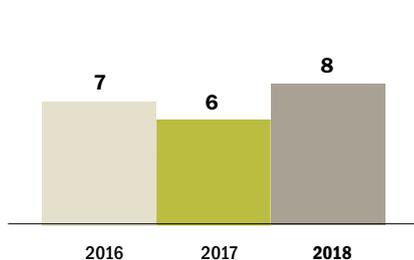
**QUESTIONARIO ANONIMO/INTERVISTE**

### NUMERO DI RIUNIONI DEI COMITATI E TASSO DI PARTECIPAZIONE DEI CONSIGLIERI

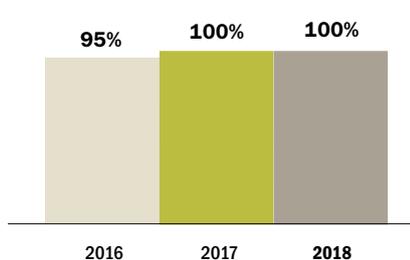
COMITATO	NUMERO RIUNIONI	TASSO DI PARTECIPAZIONE	PRESENZA DI MEMBRI INDIPENDENTI (%)
COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE	6	100%	100%
COMITATO CONTROLLO E RISCHI	8	100%	100%
COMITATO OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	5	87%	100%

## 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**

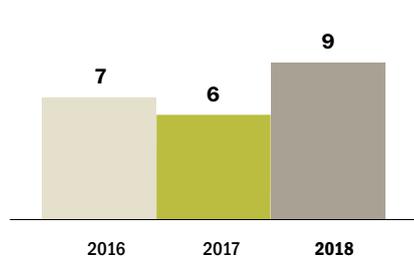
Se sì tale piano di ERM viene discusso con il Comitato?

**sì**

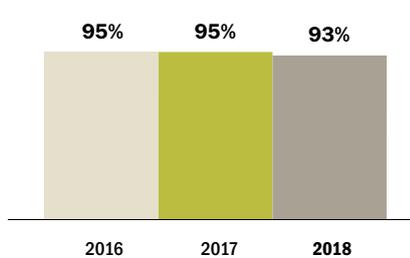
Predisposizione di specifici programmi di compliance (Antitrust/Anticorruption/Whistleblowing...)

**sì**

### NUMERO DI RIUNIONI DEL COLLEGIO SINDACALE



### TASSO DI PARTECIPAZIONE AL COLLEGIO SINDACALE

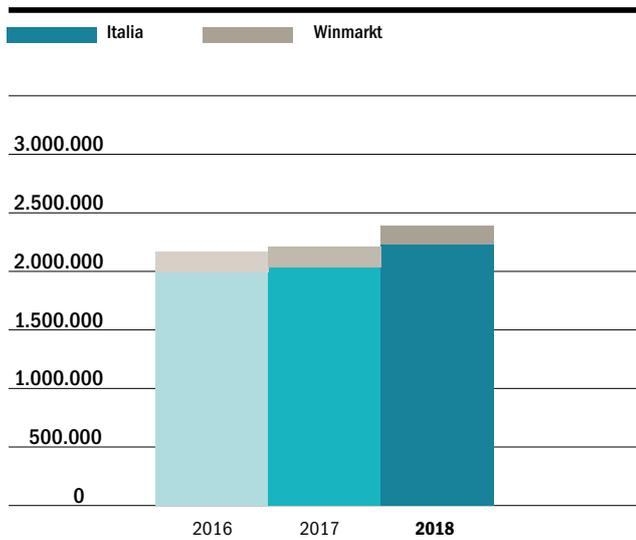


Per maggiori informazioni si rimanda al capitolo 3 **Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari.**

## 1.3

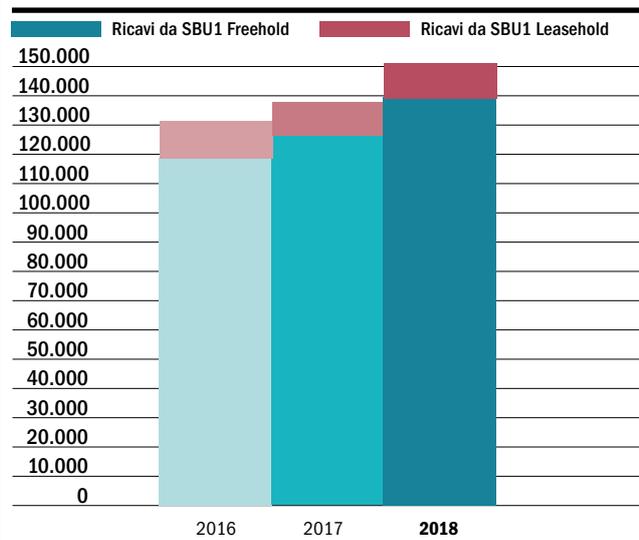
## PRINCIPALI HIGHLIGHTS DEL GRUPPO

### Valore di mercato



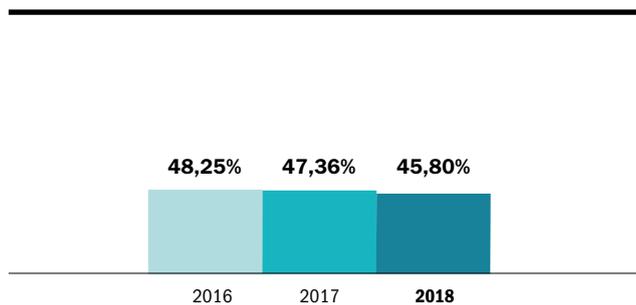
**€ 2.412,15 milioni**

### Ricavi attività locativa gestione caratteristica



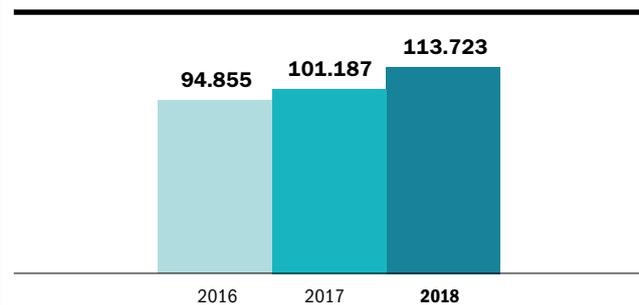
**€ 151,76 milioni**

### Loan to value



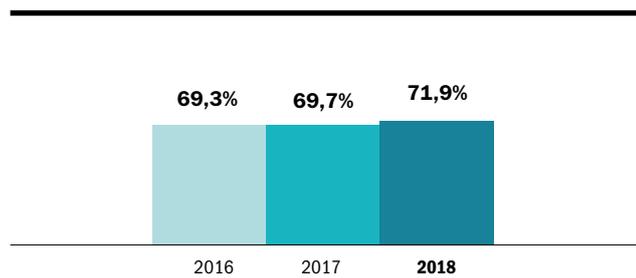
**45,80%**

### EBITDA gestione caratteristica



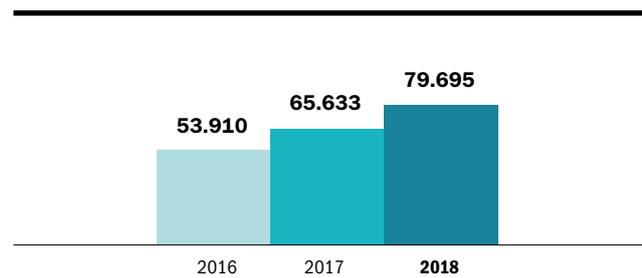
**€113,723 milioni**

### EBITDA Margin gestione caratteristica



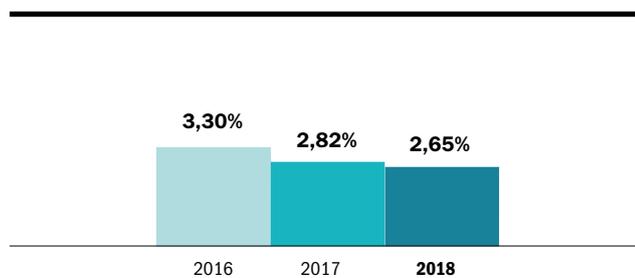
**71,9%**

### FFO gestione caratteristica



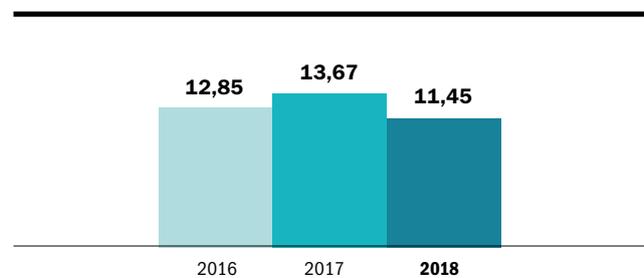
**€79,695 milioni**

### Costo medio del debito *adjusted*



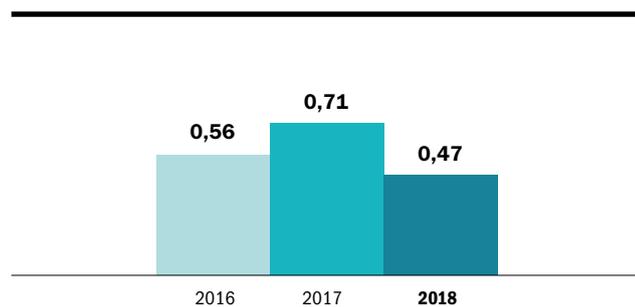
**2,65%**

### Epra NNNav per azione



**€11,45**

### Prezzo titolo / Epra NNNav



**€0,47**



**CENTRO LUNA**  
**SARZANA (LA SPEZIA)**

Apertura 1992

GLA galleria mq 3.575

GLA ancora alimentare mq 11.500



2.815.389 visitatori nel 2018

# 02

**igd** SIO

SEDE OPERATIVA

IGD Management Srl  
SEDE OPERATIVA

Millennium Gallery Srl  
SEDE OPERATIVA

# RELAZIONE SULLA GESTIONE

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 2018, corredato 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.

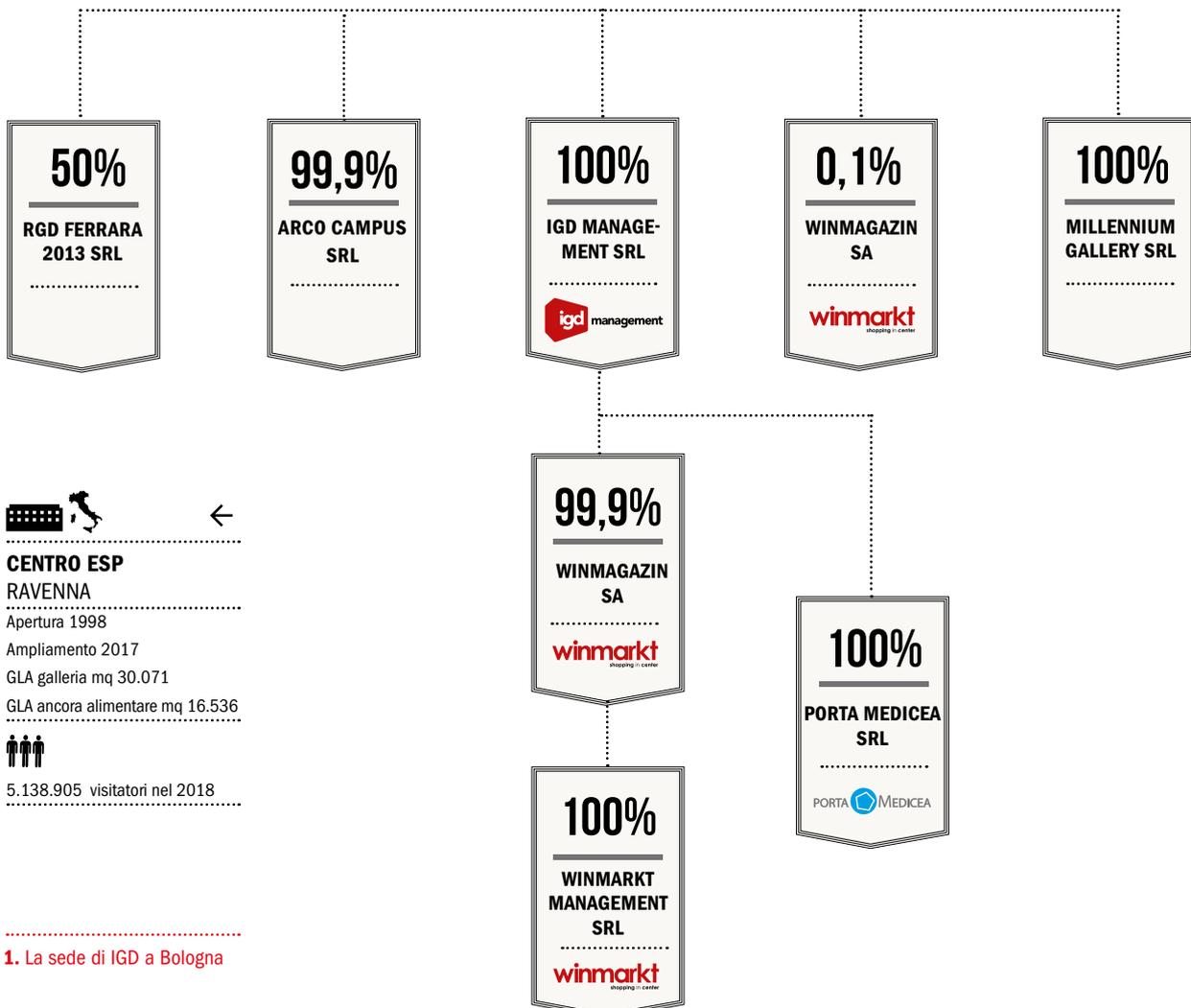


esp  
Ravenna

## 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 Win Magazin SA.



**CENTRO ESP**  
**RAVENNA**  
 Apertura 1998  
 Ampliamento 2017  
 GLA galleria mq 30.071  
 GLA ancora alimentare mq 16.536  
  
 5.138.905 visitatori nel 2018

1. La sede di IGD a Bologna

In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà siti in Italia.

Al 31 dicembre 2018 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;
- 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,

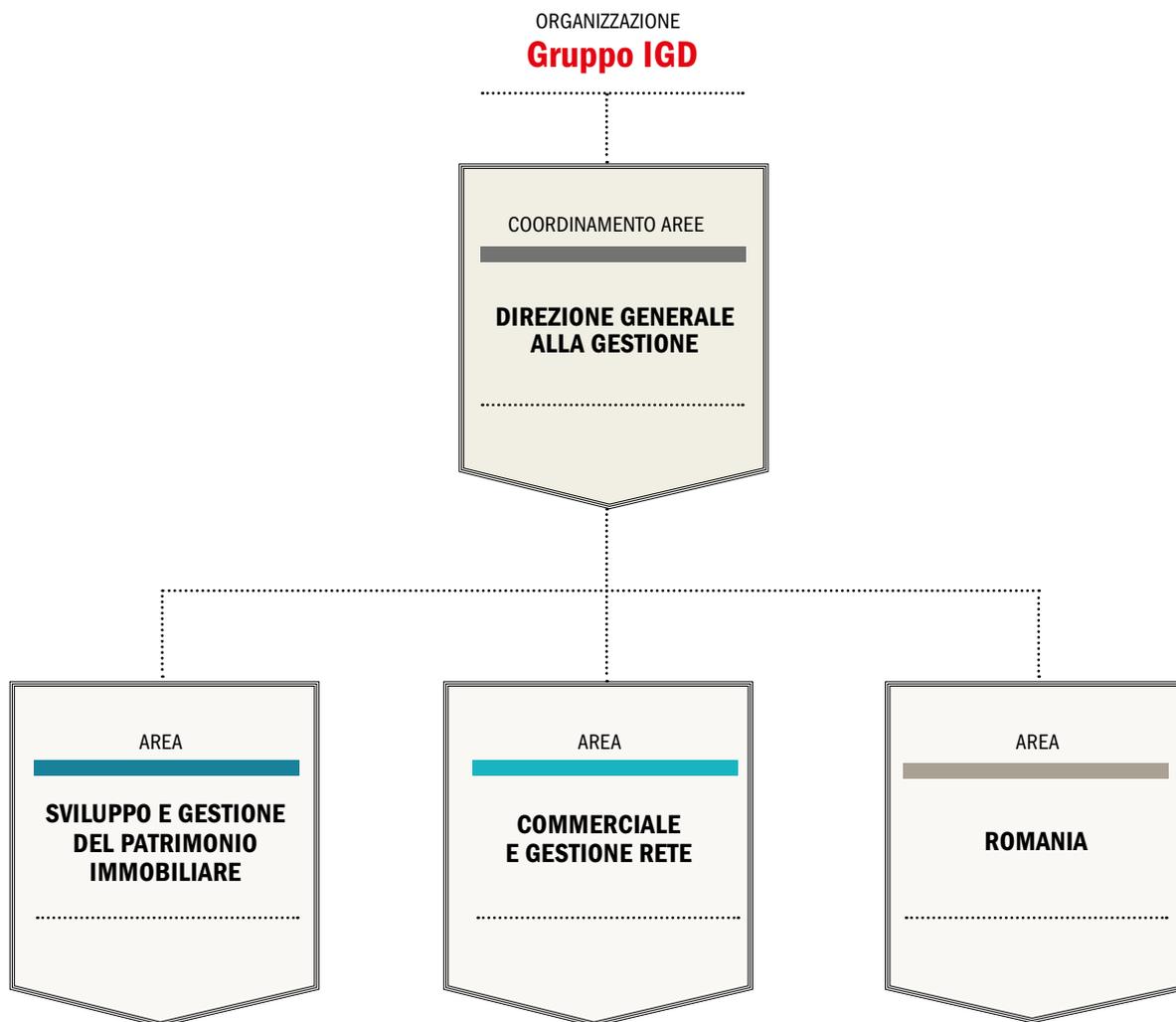
ci, che a sua volta detiene il 100% di Winmarkt Management S.r.l., cui fa capo la squadra di manager rumeni;

- 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



### Proprietà

---

IGD è la più grande società italiana proprietaria di centri commerciali; in quanto property company si occupa di acquisire immobili a destinazione commerciale, sia già operativi sia di nuova realizzazione (centri commerciali, ipermercati, supermercati e gallerie) da cui trarre valore nel lungo periodo. Occasionalmente, viene valutata anche la cessione di immobili di proprietà nell'ottica di poter disporre in ogni momento di una struttura di portafoglio ottimale attraverso una corretta strategia di rotazione degli asset.

### 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 incrementare il valore del portafoglio nel medio-lungo termine attraverso una gestione attiva degli immobili, mantenendo quanto più funzionale e flessibili gli immobili e ottimizzando i costi tenendo conto del ciclo di vita complessivo del centro commerciale.

In dettaglio l'attività di gestione si articola in:

- 1. Area tecnica;**
- 2. Area commerciale;**
- 3. Area contratti;**
- 4. Area operativa e marketing.**

---

### 3. Un'immagine dalla sede di IGD



3

## Gestione dei contratti

---

Alla fine del 2018 in Italia IGD ha in essere 1.467 contratti, relativi a un totale di 684 operatori. Nel corso dei 12 mesi sono stati sottoscritti 184 nuovi contratti, dei quali 109 per rinnovo e 75 per turnover.

In Romania, a fine 2018, la controllata Win Magazin SA ha in essere 571 contratti; nel corso dell'anno sono stati siglati 423 contratti, di cui 174 per turnover e 249 per rinnovi.

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 associa, sulla base di dati economico-finanziari, ad ogni operatore un punteggio indicante la classe di rischio a cui appartiene, al fine di valutare la percentuale di operatori appartenenti alla medesima classe di rischio sul totale delle controparti, anche in relazione all'ammontare dei canoni di affitto che tali operatori rappresentano sul totale dei ricavi di IGD. Grazie al turnover effettuato, IGD ha potuto conseguire una riduzione dell'incidenza dei tenant appartenenti alle classi di rischio più elevate e, parallelamente, una diminuzione del fatturato a rischio sul fatturato totale.

Il grado di concentrazione degli operatori che presentano una rilevante incidenza sui ricavi locativi di IGD è limitato. Nel 2018 in Italia i primi 10 operatori hanno avuto un peso del 19,9% sul totale dei canoni locativi delle Gallerie: un dato non dissimile da quello del 2017 (20,8%). In Romania le 10 insegne più importanti per ricavi nel 2018 hanno inciso per il 29,3%, in lieve aumento rispetto al 27,3% del 2017.

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 40%.

## Servizi

---

L'attività di IGD si completa con la fornitura di servizi rivolti ai proprietari e agli affittuari degli ipermercati, dei supermercati e dei negozi presenti all'interno delle gallerie. In dettaglio l'attività di servizi si articola in:

→ **Facility Management:**

IGD coordina e supervisiona la predisposizione del piano marketing del centro commerciale, e tutte quelle attività che sono essenziali per un efficace funzionamento del centro come la vigilanza, le pulizie e gli interventi di manutenzione ordinaria;

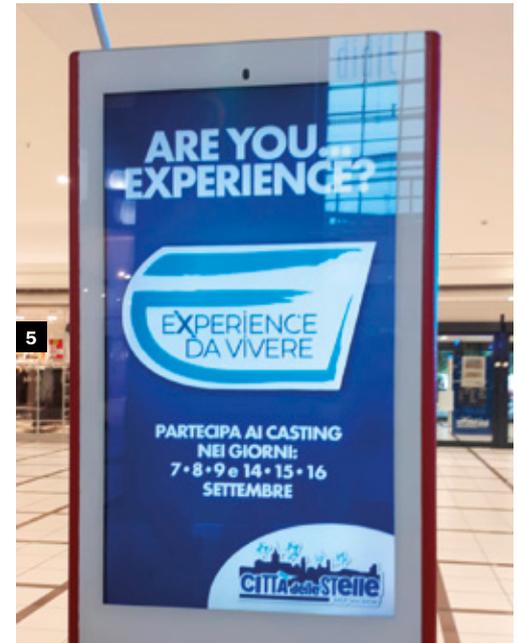
→ **Agency Management e Pilotage:**

consistono nell'analisi del posizionamento competitivo della galleria al fine di individuare il giusto mix merceologico.



4

5



6

**4-5.** Games show, evento dedicato ai giochi elettronici presso il centro Città delle Stelle, Ascoli Piceno

**6.** Mostra dedicata ai dinosauri all'interno di Punta di Ferro, Forlì

## Marketing

Nel corso del 2018 il Marketing di IGD si è mosso su 3 direttrici:

- Definire le caratteristiche del progetto Experience, inteso come insieme di iniziative da intraprendere all'interno del Centro Commerciale per far sentire il visitatore parte attiva di quanto accade nella struttura. Il progetto, che include gli eventi, i tenants e la comunicazione, è stato lanciato in due Centri Commerciali pilota nel secondo semestre 2018 (Puntadiferro a Forlì e Città delle Stelle ad Ascoli Piceno) ed ha avuto buoni riscontri in termini di partecipazione e soddisfazione dei visitatori coinvolti. Visto il buon esito del pilota, il progetto è diventato parte integrante del Piano Strategico IGD e filo conduttore per i Piani Marketing per il 2019;
- Incrementare la qualità degli eventi realizzati nei Centri Commerciali, intesi come elementi di forte attrattività e di differenziazione rispetto ai competitor. Sono quindi stati presi direttamente accordi con i produttori e con importanti catene retail;
- Proseguire il lavoro iniziato nel 2016 con una nuova metodologia per la redazione dei Piani Marketing. Nel

2018 è stata aggiunta l'ultima fase del processo, quella relativa al monitoraggio e controllo semestrale sulla validità delle iniziative messe in atto. È stato così possibile, per ciascun Centro, valutare la performance gestionale ed individuare il grado di soddisfazione rispetto ai risultati ottenuti, creando inoltre i presupposti per creare nel tempo un quadro storico utile per le scelte future.

Le attività di marketing realizzate hanno offerto un contributo essenziale nel determinare l'attrattività dei centri commerciali 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 2018 i centri del portafoglio italiano di IGD hanno registrato circa 88 milioni di presenze; se escludiamo dal conteggio le 4 gallerie acquisite nel corso dell'anno, i visitatori sono stati circa 74,7 milioni con una lieve flessione rispetto al 2017.

In Romania nel 2018 i visitatori nei centri Winmarkt sono stati circa 29,8 milioni, in riduzione del 2% rispetto ai 30,6 milioni del 2017. 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.



7



8

## 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.

## 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 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 esclusivamente su centri commerciali di grandi dimensioni e neppure si è concentrata su una specifica tipologia di territorio: una scelta compiuta scientemente 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 da 8 key asset

- 7. La clinica dentistica del centro ESP, Ravenna
- 8. Food Court del Centro Luna, Sarzana (La Spezia)

e diversi 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, vanta 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 dentistiche 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.

Negli ultimi anni IGD ha operato in alcuni centri commerciali una riduzione delle superfici precedentemente occupate dall'ipermercato per creare una nuova food court o nuovi spazi retail; questo tipo di interventi ha generato importanti benefici per gli operatori con ricaduta positiva sulla sostenibilità dei ricavi nel lungo periodo e 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.

Attualmente è in corso a Livorno, presso il centro commerciale Fonti del Corallo, la rimodulazione delle superfici rivenienti dalla rimodulazione delle aree precedentemente occupate dall'ipermercato con una riduzione della superficie occupata dall'ipermercato a favore di un ampliamento della galleria commerciale.

In questa direzione si muove anche l'Accordo Strategico definito con Coop Alleanza 3.0, partner e principale ancora alimentare di IGD. L'Accordo riguarda 18 ipermercati e si sostanzia in:

- Una revisione dei termini contrattuali, attraverso un allungamento delle scadenze di tutti i contratti interessati dall'Accordo e adeguamento di alcuni canoni nell'ottica di renderli ancora più stabili e sostenibili;
- Una rimodulazione di 5 asset che necessitano di aumentare il numero di negozi/servizi in galleria attraverso la riduzione dell'ipermercato per aumentare l'attrattività del centro stesso.

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.

## Linee-guida strategiche

9. Centro Sarca, Milano



Nel corso dell'anno si è concluso per IGD il Piano Industriale 2016-2018 con il sostanziale raggiungimento dei target prefissati. Pertanto il 7 novembre 2018, IGD ha presentato le nuove linee-guida strategiche con la pubblicazione del Piano Strategico con orizzonte temporale 2019-2021.

Il nuovo Piano Strategico si propone di consolidare la leadership di IGD sul mercato italiano e di dare ulteriore solidità alla sua struttura patrimoniale.

L'impianto della strategia fa leva su 3 pilastri, che IGD intende sviluppare interamente con risorse e competenze interne: innovazione ed eccellenza operativa, asset management e strategia finanziaria. Come avviene già dal 2014, la nuova pianificazione integra anche le logiche di sostenibilità.

Sotto il profilo dell'innovazione ed eccellenza operativa, IGD ritiene che nei prossimi anni saranno fondamentali la ricerca di interazione e di personalizzazione del rapporto con i visitatori, oltre che l'integrazione con l'e-commerce. Per tali ragioni è stato elaborato un piano incentrato sull'innovazione, indirizzato a migliorare e personalizzare la customer journey dei visitatori, attraverso esperienze ed iniziative che rafforzino il ruolo di intrattenimento e aggregazione dei centri commerciali.

La strategia di asset management consiste in una gestione quotidiana, dinamica e a lungo termine dei nostri immobili, a

servizio dei visitatori e dei retailer. Gli investimenti in programma sono quindi volti a mantenere e incrementare la qualità del portafoglio esistente privilegiando l'innovazione, l'attrattività, la qualità dei materiali oltre alla sostenibilità. In particolare IGD intende focalizzarsi su quattro leve operative:

- **Riqualificazione del portafoglio esistente**
- **Accordo strategico con Coop Alleanza 3.0**
- **Completamento della pipeline in essere**
- **Asset rotation**

La strategia dell'area Finanza è improntata a mantenere una rigorosa disciplina finanziaria in linea con il profilo investment grade al fine di contenere l'esposizione ai rischi finanziari (tasso e credito) e ottenere le migliori condizioni disponibili sul mercato.

Le azioni previste dal Piano 2019-2021 sotto il profilo della Sostenibilità, infine, sono legate a obiettivi quali/quantitativi relativi ai temi emersi dall'Analisi di Materialità.

Il Piano di Investimenti disegnato da IGD per il triennio 2019-2021 è pensato nell'ambito di una rigorosa disciplina finanziaria. Gli investimenti previsti e man mano realizzati alimentano la generazione di importanti flussi di cassa, misurabili in termini di FFO, e, di riflesso, la capacità di IGD di remunerare i propri azionisti in modo attraente e sostenibile.



### LE MAIOLICHE FAENZA (RAVENNA)

Apertura 2009

GLA galleria mq 12.580

GLA ancora alimentare mq 9.277



2.071.227 visitatori nel 2018



Certificazione ambientale

UNI EN ISO 14001



### LE PORTE DI NAPOLI NAPOLI

Apertura 1999

Ampliamento 2014

GLA galleria mq 16.983

GLA ancora alimentare mq 9.570



4.222.250 visitatori nel 2018



## 2.2

# ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO 2018

## 2.2.1 Analisi economica

Nel corso del 2018 l'attività del gruppo IGD è proseguita intensamente con importanti operazioni industriali e finanziarie portate a termine; tali attività si sono inserite in un contesto macroeconomico globale positivo, ma in rallentamento rispetto al 2017: la crescita economica ha mostrato segni di deterioramento ciclico in molte economie avanzate ed emergenti; in particolare sono peggiorate le prospettive per il commercio mondiale su cui pesano numerosi fattori di rischio tra cui un possibile esito negativo del negoziato commerciale tra Cina e Stati Uniti e l'incertezza circa le modalità con cui avrà luogo l'uscita del Regno Unito dall'Unione Europea.<sup>1</sup>

In Italia, dopo un 2017 particolarmente positivo, si è assistito ad una frenata del ciclo economico; nel corso dell'anno si è verificato un progressivo rallentamento della crescita: secondo la stima preliminare dell'ISTAT, il Prodotto Interno Lordo è arrivato ad una crescita cumulata a fine 2018 del +0,8%, in calo rispetto al +1,5% fatto registrare nel 2017; in particolare gli ultimi due trimestri dell'anno hanno fatto segnare variazioni negative (-0,1% il terzo trimestre e -0,2% il quarto)<sup>2</sup>.

Tale rallentamento si deve soprattutto alla diminuzione degli investimenti e, in misura minore, anche al lieve calo della spesa delle famiglie mentre rimangono positive le esportazioni verso l'estero<sup>3</sup>. Segnali positivi, però, arrivano dal mercato del lavoro con il tasso di disoccupazione che a dicembre è risultato pari a 10,3%, in calo del -0,6% rispetto a dicembre 2017<sup>4</sup>. Relativamente alla dinamica dei prezzi, sulla scia di quanto fatto nel 2017, l'inflazione si è mantenuta in territorio positivo per tutto il 2018, anche se si è assistito ad un rallentamento negli ultimi mesi dell'anno, principalmente dovuto al calo dei prezzi dei beni energetici<sup>5</sup>: in media d'anno, il tasso di inflazione ha registrato una variazione positiva pari al +1,2%<sup>6</sup>.

Un contesto, quindi, non particolarmente brillante, a cui si sono aggiunte le influenze non positive derivanti dalle tensioni politiche tra il Governo italiano e la Commissione Europea registrate nella seconda metà dell'anno, e dal conseguente innalzamento degli spread BTP-Bund nei mesi autunnali. Ciò nonostante, al 31 dicembre 2018 il portafoglio IGD ha fatto

registrare buone performance operative: le vendite degli operatori all'interno delle gallerie italiane di IGD risultano in crescita del 2,2%, 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 2018 ha fatto registrare un calo del 0,6% in valore e un aumento dello 0,2% in volume<sup>7</sup>.

Anche il tasso di occupancy medio del portafoglio italiano risulta in crescita: era 97,2% a fine 2018 rispetto 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 2018, che risultano in crescita del 9,7% (+11,8% l'incremento dei ricavi da attività locativa netti). A questo buon risultato ha contribuito in primo luogo l'acquisizione di un portafoglio composto da 4 gallerie ed un retail park perfezionata ad aprile, ma i ricavi risultano in incremento anche a perimetro omogeneo, facendo registrare una crescita del 1,3% dovuta principalmente al contributo dell'indicizzazione, all'attività di commercializzazione che ha portato ad una riduzione della vacancy e ad un incremento medio dei canoni sui nuovi contratti, oltre alla progressiva riduzione degli sconti temporanei sui canoni.

Nel corso dell'anno IGD ha poi proseguito nelle sue attività operative di asset management: oltre alla già citata acquisizione di 4 asset ubicati nel Nord Italia e inclusi in centri commerciali di riferimento dei rispettivi bacini, il cui closing è stato siglato ad aprile, a maggio è stata inaugurata una nuova media superficiale e completato il restyling dell'esterno della galleria e del parcheggio multipiano del centro commerciale Gran Rondò di Crema. Il 21 dicembre inoltre, è stato ritirato il permesso di costruire (secondo la convenzione firmata lo scorso 15 novembre) riguardante il comparto Officine Storiche, nell'ambito del progetto Porta a Mare di Livorno, che consente il proseguimento a pieno regime dei lavori per ultimare le 43 unità abitative e i circa 15.600 mq dedicati al retail che rappresentano la porzione più grande e attrattiva di tutto il progetto.

In Romania, l'economia continua a crescere a ritmi decisa-

1 Fonte: Banca d'Italia - Bollettino economico 1/2019, gennaio 2019

2 Fonte: Istat - Stima Preliminare del PIL, gennaio 2019

3 Fonte: Banca d'Italia - Bollettino economico 1/2019, gennaio 2019

4 Fonte: Istat - Occupati e disoccupati, gennaio 2019

5 Fonte: Banca d'Italia - Bollettino economico 1/2019, gennaio 2019

6 Fonte: Istat - Prezzi al consumo, gennaio 2019

7 Fonte: Istat - Commercio al dettaglio, febbraio 2019

mente più sostenuti rispetto all'Italia e alla media dei paesi europei, nonostante anche qui sia atteso un rallentamento rispetto alle performance registrate nel 2017: il Prodotto Interno Lordo a fine 2018 è stimato in crescita del 4,0%; principale driver della crescita rimangono i consumi privati che continuano a beneficiare, seppur in misura minore, delle misure adottate dal Governo tra 2016 e 2017.<sup>8</sup> 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 dei nostri centri commerciali: il tasso di occupancy è ulteriormente migliorato passando dal 96,4% del 2017 al 97,1% del 2018 mantenendosi in linea con quello italiano, ed è stato registrato un upside pari al 3,9% nei canoni dei nuovi contratti. Questi buoni indicatori hanno portato ad un incremento dei ricavi da attività locativa del 2,9% rispetto al 2017.

Dal punto di vista finanziario, il 2018 è iniziato con un importante aumento di capitale per ca. 150 milioni di Euro conclusosi ad aprile con pieno successo e i cui proventi sono stati utilizzati per finanziare l'acquisizione di un portafoglio composto da 4 gallerie commerciali e 1 retail park. Ad ottobre poi IGD ha sottoscritto con un pool di banche un contratto per un finanziamento senior unsecured di 200 milioni di Euro con

scadenza a tre anni con opzione di estensione sino a cinque anni con l'erogazione della prima tranche ad inizio gennaio 2019 e della seconda tranche entro fine marzo 2019; il finanziamento è finalizzato al rimborso di un bond di 150 milioni di Euro in scadenza a gennaio 2019 e all'estinzione di alcune linee di credito a breve della Società. Inoltre, a maggio Moody's ha riconfermato ad IGD il rating Baa3 pur rivedendo l'outlook da stabile a negativo, facendo seguito al downgrade del rating sovrano dell'Italia e a ottobre Moody's ha riconfermato tale rating. L'insieme di queste attività ha consentito a IGD di abbassare ulteriormente il costo del debito, che a fine 2018 si è attestato a 2,65%, rispetto al 2,82% di fine 2017, ed incrementare il tasso di copertura degli oneri finanziari o ICR che si attestato a 3,47x contro il 2,93x di fine 2017.

Come meglio evidenziato in seguito, i positivi risultati di cui sopra hanno determinato un utile netto pari a 46,4 milioni di Euro e un FFO che si è attestato a 79,7 milioni di Euro in crescita del 21,4% rispetto al 2017, un incremento maggiore rispetto alla guidance comunicata al mercato in cui era stato previsto un aumento di almeno il 20%.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(A)	(B)	Δ
	FY CONS. 2018	FY CONS. 2017	(A)/(B)
Ricavi da attività locativa freehold	139.286	126.276	10,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	12.474	12.639	-1,3%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>151.760</b>	<b>138.915</b>	<b>9,2%</b>
Locazioni passive	-10.265	-10.218	0,5%
Costi diretti da attività locativa	-17.463	-16.810	3,9%
<b>Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)</b>	<b>124.032</b>	<b>111.886</b>	<b>10,9%</b>
Ricavi da servizi	6.309	6.176	2,1%
Costi diretti da servizi	-5.162	-5.812	-11,2%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>1.147</b>	<b>364</b>	<b>n.a.</b>
Personale di sede	-6.707	-6.642	1,0%
Spese generali	-4.749	-4.421	7,4%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>113.723</b>	<b>101.187</b>	<b>12,4%</b>
<b>Ebitda Margin gestione caratteristica</b>	<b>71,9%</b>	<b>69,7%</b>	
Ricavi da vendita immobili	4.445	5.116	-13,1%
Costo del venduto e altri costi da trading	-5.536	-5.841	-5,2%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-1.091</b>	<b>-725</b>	<b>50,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>112.632</b>	<b>100.462</b>	<b>12,1%</b>
<b>Ebitda Margin</b>	<b>69,3%</b>	<b>66,9%</b>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-30.279	23.886	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.106	-1.180	-6,3%
<b>EBIT</b>	<b>81.247</b>	<b>123.168</b>	<b>-34,0%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-32.498	-34.343	-5,4%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-85	-95	-10,3%
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>48.664</b>	<b>88.729</b>	<b>-45,2%</b>
Imposte	-2.276	-2.276	-0,0%
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>46.388</b>	<b>86.454</b>	<b>-46,3%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>46.388</b>	<b>86.454</b>	<b>-46,3%</b>

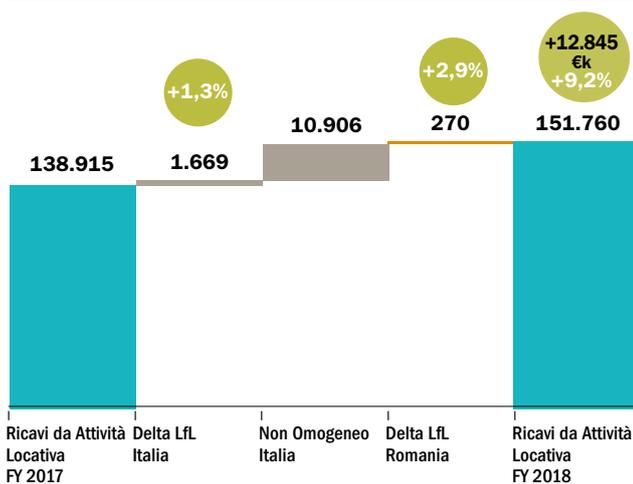
Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi). I costi del personale sono comprensivi dei costi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

<sup>8</sup> Fonte: Commissione Europea - Winter Economic Forecast, febbraio 2019

→ Ricavi netti da gestione locativa  
(Net Rental Income)

I ricavi da attività immobiliare locativa, pari a 151.760 migliaia di Euro, hanno registrato un incremento del 9,2%.

ANDAMENTO RICAVI DA ATTIVITÀ LOCATIVA

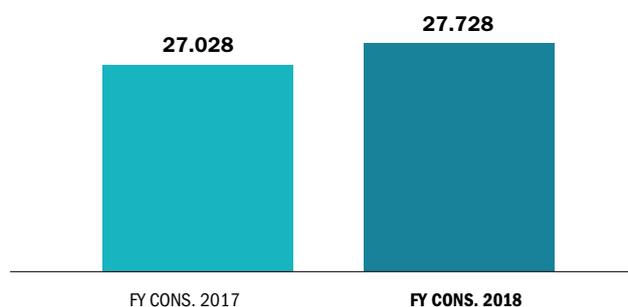


La variazione, pari ad Euro 12.845 migliaia, è dovuta:

- per 1.669 migliaia di Euro, alla crescita like for like (+1,3%) in Italia. Crescono le gallerie (+1,5%, per le attività di commercializzazione concluse nel corso dell'anno e per minor sconti concessi) e gli ipermercati (+0,9%). Nel periodo sono stati sottoscritti 184 contratti con canoni medi sostanzialmente invariati (+1,2% escludendo un unico contratto sottoscritto a dicembre);
- per Euro 10.906 migliaia ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo: nel 2017 apertura dell'ampliamento della galleria ESP a giugno e nel mese di aprile 2018 acquisite 4 nuove gallerie (Leonardo, Lame; Centro Luna e La Favorita);
- per circa 270 migliaia di Euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+2,9%), dovuti alle attività di commercializzazione e rinegoziazione. Nel periodo sono stati sottoscritti 423 contratti, di cui 174 per turnover e 249 per rinnovi, questi ultimi con upside medio del +3,9%.

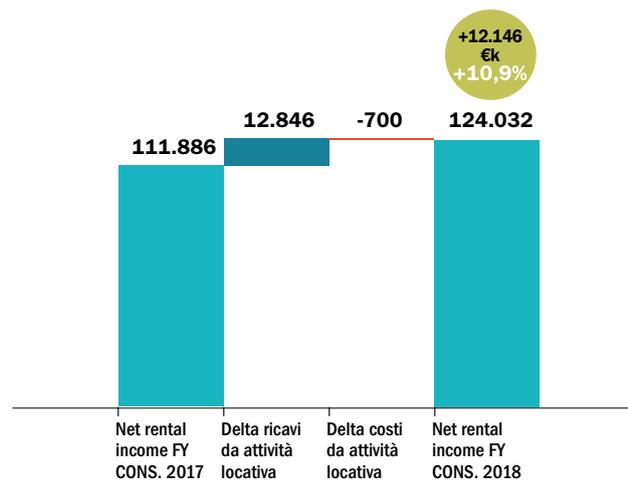
I costi diretti da attività locativa ammontano a 27.728 migliaia di Euro, in incremento di ca. 2,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ma con incidenza sui ricavi in calo rispetto all'anno precedente (18,3% del 31 dicembre 2018 rispetto al 19,5% dello stesso periodo dell'anno precedente). I maggiori costi sono relativi principalmente all'ampliamento del perimetro (IMU, assicurazioni e spese condominiali) parzialmente compensati da riduzioni delle voci accantonamenti e altre minori.

COSTI DIRETTI ATTIVITÀ LOCATIVA



Il net rental income è pari a 124.032 migliaia di Euro, in crescita del 10,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

NET RENTAL INCOME



Il net rental income margin freehold è pari 121.999 migliaia di Euro, in incremento del +11,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità in percentuale sui ricavi della stessa tipologia molto rilevante e pari all'87,6% in incremento rispetto al periodo precedente. Il net rental income margin leasehold è pari a 2.059 migliaia di Euro, in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-5,2%), con una marginalità dei ricavi della stessa tipologia pari a 16,5%.

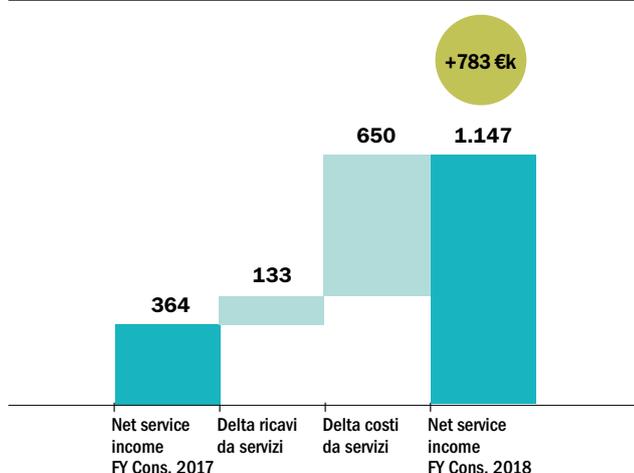
→ Ricavi netti da servizi (Net service Income)

I ricavi da attività da servizi, sono in aumento (+2,2%) rispetto all'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da Facility Management (ca. 87% del totale per un importo pari a 6.309 migliaia di Euro), in aumento rispetto al precedente periodo (+3,1%) per effetto principalmente di nuovi mandati di gestione (Esp e Le Bolle) compensati dalla diminuzione dei ricavi da Pilotage (presenti nel bilancio 2017 i ricavi relativi all'ampliamento ESP).

I **costi diretti da servizi** ammontano a 5.162 migliaia di Euro, in decremento di 650 migliaia di Euro (-11,2%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il decremento è dovuto principalmente ai minori costi da pilotage sostenuti nel 2018 sull'ampliamento di ESP (apertura nell'esercizio 2017).

Il **Net services income** è pari a 1.147 migliaia di Euro, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente per Euro 783 migliaia, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 18,2%, in incremento rispetto al 5,9% del corrispondente periodo dell'anno precedente.

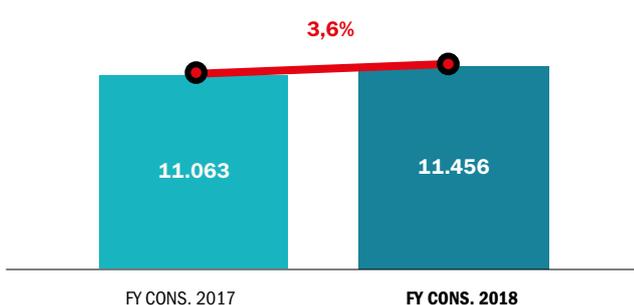
#### NET SERVICES INCOME



#### → Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 11.456 migliaia di Euro, in aumento (+3,6%) rispetto ai 11.063 migliaia di Euro del 2017, ma in calo come incidenza sui ricavi (7,2% al 31 dicembre 2018 rispetto al 7,6% nello stesso periodo dell'anno precedente). L'incremento è relativo principalmente a maggiori costi come contributo di vigilanza, altri costi di listing e ad alcuni progetti aziendali con costi una tantum nel periodo.

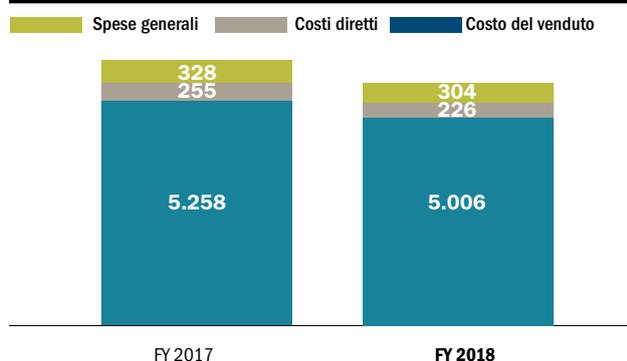
#### SPESE GENERALI GESTIONE CARATTERISTICA



#### → Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading è pari a -1.091 migliaia di Euro in peggioramento rispetto al 2017 per circa 366 migliaia di Euro. In questi dodici mesi sono stati registrati ricavi da vendita immobili per 4.445 migliaia di Euro, relativi alla vendita di 14 unità residenziali, 14 box e un posto auto. Si segnala, altresì, che alla data di approvazione del bilancio annuale è in essere un compromesso per 1 unità residenziale. Il totale degli appartamenti venduti/impegnati ha quindi raggiunto il 90,7% del totale della superficie commerciale. Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:

#### COSTI PROGETTO PORTA A MARE

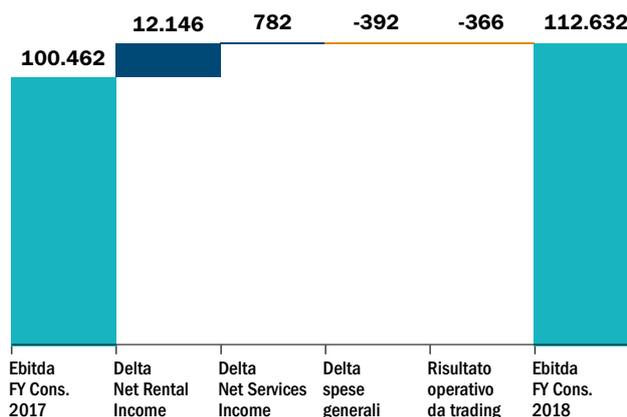


Spese generali e costi diretti risultano in lieve decremento rispetto all'anno precedente, anche il costo del venduto risulta inferiore rispetto all'anno precedente, in quanto sono state rogitate 4 unità in meno.

#### → EBITDA

L'**EBITDA** della gestione caratteristica del 2018 è pari a 113.723 migliaia di Euro, in incremento del 12,4% rispetto all'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 112.632 migliaia di Euro e in aumento del 12,1%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2018 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.

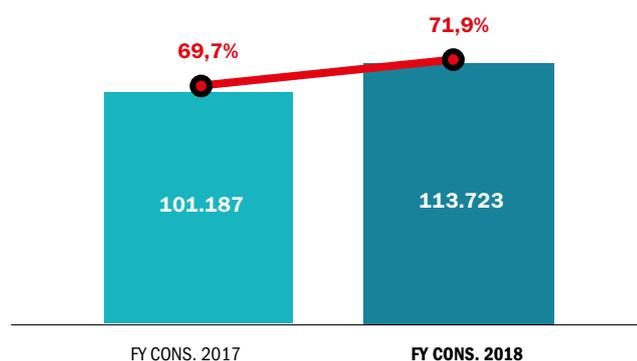
#### EBITDA



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 71,9% in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di circa 2,2 punti percentuali.

#### EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA



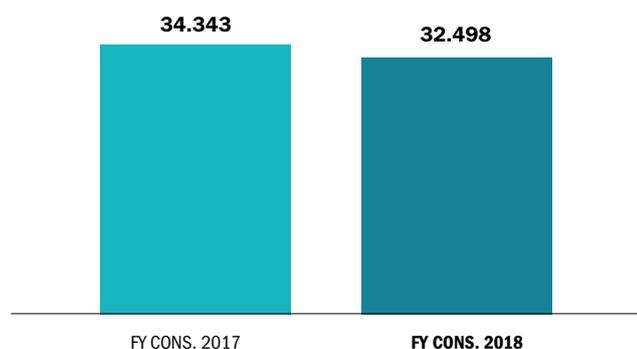
#### → EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 81.247 migliaia di Euro, con una diminuzione del 34,0% rispetto all'analogo periodo del 2017.

Sulla variazione, oltre all'incremento dell'Ebitda commentato in precedenza, ha influito principalmente la variazione negativa della voce svalutazioni e adeguamento *fair value* negativi per Euro 43.136 migliaia parzialmente compensata dall'effetto positivo, pari ad Euro 12.857 migliaia, relativo all'acquisizione dei 4 rami d'azienda.

#### → Gestione finanziaria

#### GESTIONE FINANZIARIA



Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 34.343 migliaia di Euro del 31 dicembre 2017 a 32.498 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018. Il decremento, di circa 1.845 migliaia di Euro, è dovuto principalmente (i) ai minori interessi per oneri IRS per effetto della scadenza di un IRS avvenuta ad aprile 2017 e della successiva stipula di un nuovo IRS a condizioni più favorevoli e (ii) ai minori oneri finanziari relativi al costo ammortizzato dei bond a seguito dell'adozione del nuovo principio contabile IFRS 9 che ha comportato un incremento delle passività per prestiti obbligazionari a fronte di una riduzione dei relativi oneri finanziari. Al 31 dicembre 2018, il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,65%, in diminuzione rispetto al 2,82% dell'esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,88% rispetto al 3,13% del 31 dicembre 2017.

L'indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 3,47x, in crescita rispetto al 2,93x dell'esercizio precedente.

#### → Gestione Partecipazioni/Straordinaria

Il risultato negativo del 31 dicembre 2018, pari ad Euro 85 migliaia, è da imputare: (i) al risultato di una partecipazione contabilizzata con il metodo del patrimonio netto e (ii) alla svalutazioni di una partecipazione iscritta al costo.

#### → Imposte

IMPOSTE	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Imposte Correnti	1.431	1.356	75
Imposte Differite passive	488	900	(412)
Imposte Anticipate	359	30	329
Sopravvenienze attive/passive - Accantonamenti	(2)	(10)	8
<b>Imposte sul reddito del periodo</b>	<b>2.276</b>	<b>2.276</b>	<b>0</b>

Al 31 dicembre 2018 l'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per Euro 2.276 migliaia, in linea con l'esercizio precedente.

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

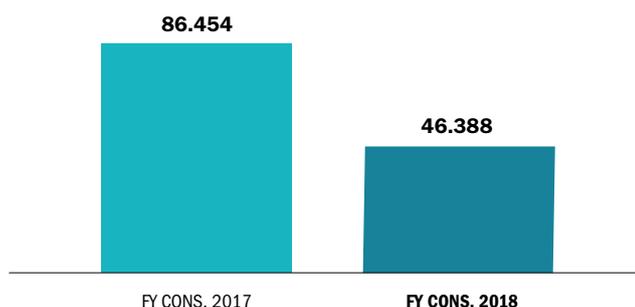
L'Irap di competenza, in linea rispetto all'esercizio precedente, non ha consentito un'ulteriore trasformazione in credito di imposta dell'eccedenza Ace non utilizzata da far valere ai fini Irap.

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

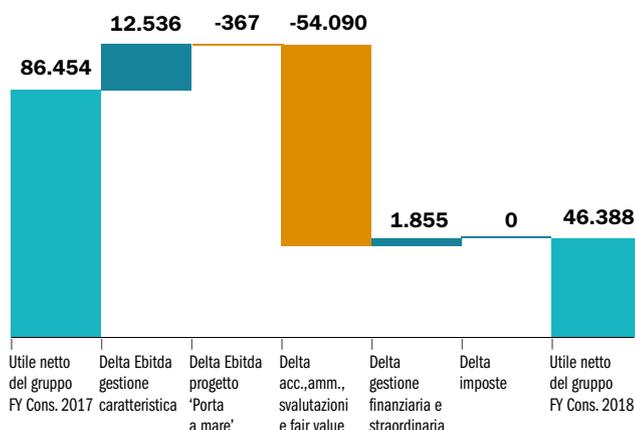
Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo pari a 46.388 migliaia di Euro, in diminuzione del 46,3% rispetto a 86.454 migliaia di Euro del 2017.

#### 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 2017 AL 2018



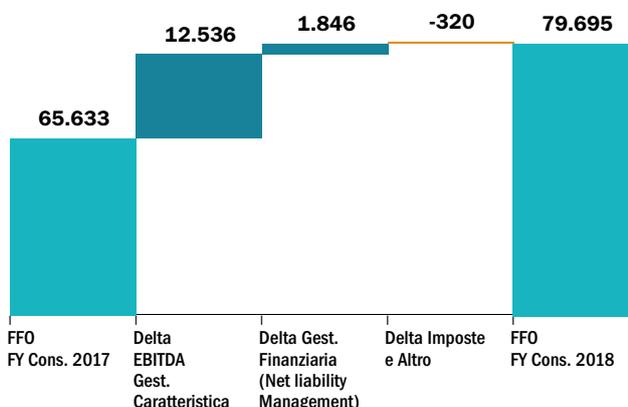
### → FFO gestione caratteristica

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 2018 risulta pari a 79.695, registrando un significativo incremento di 14.062 migliaia di Euro, pari al +21,4% 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	FY CONS 2017	FY CONS 2018	Δ VS CONS 2017	Δ%
<b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>	<b>101.187,3</b>	<b>113.723</b>	<b>12.535</b>	<b>12,4%</b>
Gest. Finanziaria Adj.*	-34.350	-32.504	1.846	-5,4%
Imposte correnti del periodo Adj.*	-1.204	-1.524	-320	26,6%
<b>FFO</b>	<b>65.633</b>	<b>79.695</b>	<b>14.062</b>	<b>21,4%</b>

(\*) La gestione finanziaria e le imposte correnti sono rettificata da poste non caratteristiche e non ricorrenti

#### FFO GESTIONE CARATTERISTICA



## 2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2018, è di seguito sintetizzata:

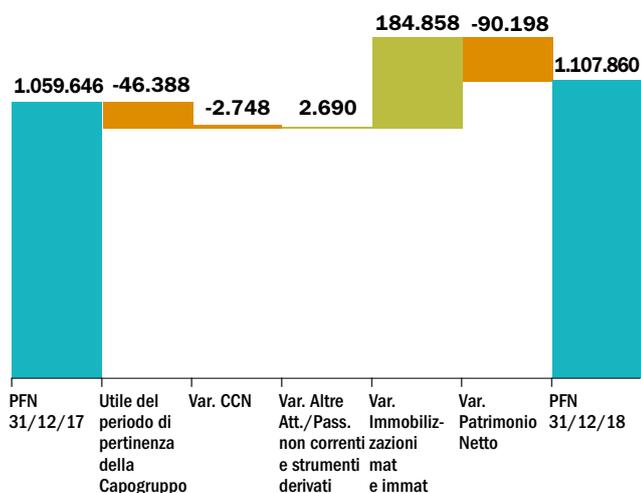
FONTI-IMPIEGHI	31/12/2018	31/12/2017	Δ	%
Investimenti immobiliari	2.346.527	2.157.176	189.351	8,78%
Immobilizzazioni in corso e acconti	36.563	40.466	(3.903)	(9,65%)
Attività immateriali	12.696	12.697	(1)	(0,01%)
Altre attività materiali	9.615	10.204	(589)	(5,77%)
Crediti vari e altre attività non correnti	111	90	21	23,33%
Partecipazioni	277	254	23	9,06%
Capitale Circolante Netto	26.019	28.768	(2.749)	(9,56%)
Fondi	(8.164)	(7.900)	(264)	3,34%
Debiti e altre passività non correnti	(19.742)	(21.182)	1.440	(6,80%)
Imposte differite passive/(attive) nette	(26.340)	(24.777)	(1.563)	6,31%
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.377.562</b>	<b>2.195.796</b>	<b>181.766</b>	<b>8,28%</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.252.338	1.115.753	136.585	12,24%
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0,00%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	17.364	20.397	(3.033)	(14,87%)
Posizione finanziaria netta	1.107.860	1.059.646	48.214	4,55%
<b>Totale fonti</b>	<b>2.377.562</b>	<b>2.195.796</b>	<b>181.766</b>	<b>8,28%</b>

Le principali variazioni, rispetto al 31 dicembre 2017, hanno riguardato:

- gli **Investimenti immobiliari**, che hanno subito un incremento pari a Euro 189.351 migliaia, determinato principalmente:
  - dalla valutazione al valore equo al momento dell'acquisto, pari ad Euro 208.336 migliaia, delle gallerie commerciali e un retail park presenti all'interno dei 4 rami d'azienda acquisiti nel corso del primo semestre 2018 ubicati nel Nord Italia (Centro Commerciale Leonardo a Imola, Centro Commerciale Lama a Bologna, Centro Commerciale e retail park La Favorita a Mantova e CentroLuna a Sarzana).
  - dalla riclassifica negli investimenti immobiliari, per Euro 11.922 migliaia, dei lavori ultimati e, in particolare, dell'Ampliamento della media superficie di Gran Rondò (Crema), inaugurata il 3 maggio 2018, dei lavori per la rimodulazione degli spazi della galleria e per l'adeguamento sismico della galleria Darsena (Ferrara), del restyling del piano terra della galleria Casilino (Roma), dei lavori di impermeabilizzazione del coperto della galleria Tiburtino, dei lavori di manutenzione straordinaria presso alcune gallerie in Romania e dell'edificio da destinarsi a foresteria e uffici per atleti e società sportive i cui lavori si sono conclusi nel terzo trimestre dell'anno;
  - dagli adeguamenti al Fair value. In particolare gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 37.791 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 79.802 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 42.011 migliaia;
  - dai lavori eseguiti ed ultimati per circa 8.502 migliaia di Euro per fit out e manutenzioni straordinarie nei centri commerciali, in particolare in Città delle Stelle di Ascoli, Katanè a Catania, Centro Borgo a Bologna, ESP a Ravenna, Centro d'Abruzzo a Chieti, Porte di Napoli e Tiburtino e Casilino a Roma;
  - dall'acquisto, perfezionato nel mese di dicembre 2018, da Coop Lombardia, per Euro 2.607 migliaia, di una parte di ipermercato presente nel centro commerciale Gran Rondò destinata ad ampliamento della galleria commerciale;
  - da dismissioni per Euro 5 migliaia.
- le **immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un decremento pari a Euro 3.903 migliaia, determinato principalmente:
  - dagli investimenti eseguiti, per un importo complessivo pari a circa Euro 8.773 migliaia, principalmente per (i) i lavori di ultimazione dell'ampliamento della galleria commerciale Gran Rondò di Crema, pari a circa Euro 1.336 migliaia; (ii) la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 2.056 migliaia; (iii) i lavori di miglioramento sismico su Portogrande e Centro d'Abruzzo, per un ammontare pari a circa Euro 63 migliaia; (iv) i lavori di restyling sulle gallerie del centro Darsena, Casilino e Fonti del Corallo per un ammontare pari a circa Euro 2.653 migliaia; (v) i lavori di copertura presso i centri commerciali Tiburtino e Centro Sarca per un ammontare pari a circa Euro 160 migliaia; (vi) i lavori di realizzazione del progetto Arco Campus per un ammontare pari a circa Euro 2.041 migliaia; (vii) i lavori di manutenzione

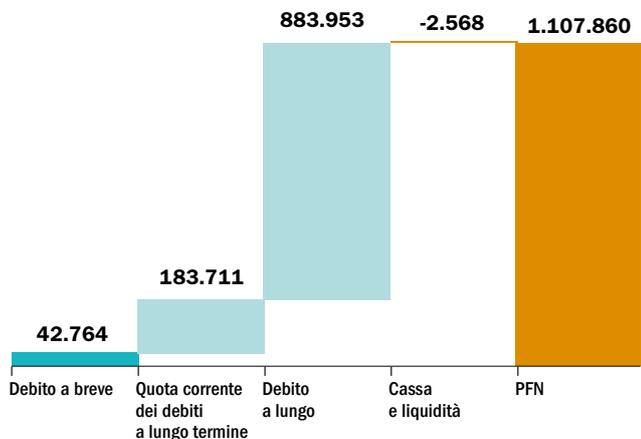
- straordinaria presso alcune gallerie in Romania, per un ammontare pari a circa Euro 414 migliaia e altri interventi minori pari ad Euro 50 migliaia.
- dalla riclassifica, pari ad Euro 11.985 migliaia, degli investimenti ultimati nell'anno e riclassificati prevalentemente negli investimenti immobiliari descritti precedentemente;
  - dalla svalutazione, per Euro 190 migliaia, del progetto Ampliamento Portogrande e dall'adeguamento negativo a fair value del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) per Euro 886 migliaia;
  - dalla variazione netta positiva degli acconti pari ad Euro 385 migliaia.
- Le voci **Altre attività materiali e Attività immateriali**, hanno subito una variazione riconducibile prevalentemente agli ammortamenti del periodo.
  - Il **capitale circolante netto**, che risulta in decremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2017 per Euro 2.747 migliaia, principalmente per effetto:
    - del decremento delle Rimanenze per lavori in corso di costruzione, per un importo pari ad Euro 4.410 migliaia, prevalentemente dovuto alla vendita di 14 unità immobiliari, 14 box e 1 posto auto, ai lavori eseguiti nell'anno pari ad Euro 565 migliaia e alla svalutazione, pari ad Euro 45 migliaia, effettuata al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia;
    - dell'incremento dei crediti commerciali per circa 1.501 migliaia di Euro;
    - dall'incremento delle Altre attività correnti per effetto principalmente dei costi sospesi, pari ad Euro 2.554 migliaia, relativi al nuovo finanziamento sottoscritto con BNP Paribas (per maggiori dettagli si rimanda al capitolo 2.5);
    - dell'incremento dei debiti commerciali e altri debiti per Euro 740 migliaia dovuto principalmente all'acquisto, perfezionato nel mese di dicembre 2018, di parte dell'ipermercato presente all'interno della galleria Gran Rondo di Crema;
    - dall'incremento delle Altre passività correnti per Euro 1.205 migliaia, per effetto principalmente dell'incremento dei depositi cauzionali a seguito dell'acquisizione dei 4 rami d'azienda avvenuta nel periodo.
  - I **Fondi**, la cui variazione negativa, pari ad Euro 264 migliaia, è principalmente dovuta all'adeguamento del fondo TFR, agli accantonamenti effettuati nell'anno a fronte di 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 negativa, pari ad Euro 1.440 migliaia, è dovuta principalmente 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 SIIQ di Punta di Ferro.
  - Le **imposte differite attive e passive nette**, che passano da Euro 24.777 migliaia ad Euro 26.340 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi (i) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ, (ii) ai fondi tassati e (iii) agli strumenti finanziari di copertura (Irs).
  - Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 dicembre 2018, si è attestato a 1.252.338 migliaia di Euro e la variazione positiva pari a 136.585 migliaia di Euro è dovuta:
    - alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2017 pari ad Euro 55.171 migliaia;
    - all'aumento di capitale pari ad Euro 150 milioni concluso nel mese di aprile 2018;
    - ai costi relativi all'aumento di capitale, pari ad Euro 4.172 migliaia al netto del relativo effetto fiscale, contabilizzati in una apposita riserva negativa di patrimonio netto come previsto dai principi contabili di riferimento;
    - all'effetto positivo, pari ad Euro 1.533 migliaia, dovuto alla vendita dei diritti di opzione inoptati nell'ambito dell'operazione di aumento di capitale, registrato ad incremento della riserva sovrapprezzo azioni;
    - all'adeguamento delle riserve Cash Flow Hedge relative ai contratti derivati in essere, pari a circa 2.672 migliaia di Euro per la capogruppo e negativa, pari a circa 175 migliaia di Euro, per una società controllata;
    - alla vendita conclusa nel mese di febbraio della totalità delle azioni proprie detenute, per complessivi Euro 126 migliaia, di cui Euro 159 migliaia per l'azzeramento della relativa riserva negativa e 33 migliaia di Euro quale sopravvenienza passiva rilevata sulla vendita di tali azioni;
    - all'acquisto di azioni proprie effettuato dal mese di giugno per complessivi Euro 333 migliaia con l'iscrizione di una riserva negativa di pari importo;
    - all'effetto negativo della prima applicazione del nuovo principio contabile IFRS 9 per Euro 4.354 migliaia;
    - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo negativo pari a circa Euro 10 migliaia;
    - all'adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro 262 migliaia;
    - all'utile dell'anno di competenza del Gruppo per Euro 46.388 migliaia.
  - Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati**, che risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per effetto della valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura
  - La **Posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2018 risulta in aumento rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione pari a circa 48,2 milioni di Euro analiticamente dettagliata nella tabella che segue:

RICONCILIAZIONE DELLA POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

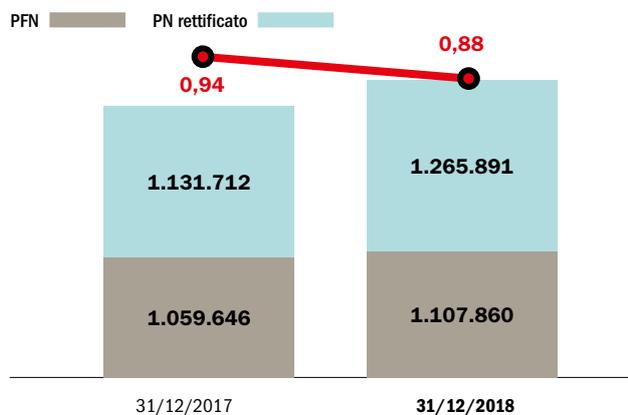


La composizione della posizione finanziaria netta è dettagliata nel grafico seguente:

COMPOSIZIONE DELLA POSIZIONE FINANZIARIA NETTA



GEARING RATIO



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 2018, pari a 0,88, risulta in decremento rispetto allo 0,94 del 31 dicembre 2017.

## 2.3

# INDICATORI DI PERFORMANCE EPRA

Il Gruppo IGD ha deciso di riportare alcuni indicatori di performance in conformità alle indicazioni dell'EPRA<sup>9</sup>, riportate nella guida "EPRA Best Practices Recommendations"<sup>10</sup>.

**EPRA Vacancy Rate:** misura il tasso di sfritto (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 la *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 Recommendations:

EPRA PERFORMANCE MEASURE	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017 RESTATED*
EPRA Earnings (€'000)	€ 76.146	€ 61.900	
EPRA Earnings per share	€ 0,69	€ 0,76	
EPRA NAV (€'000)	1.298.182	1.162.667	1.309.928
EPRA NAV per share	€ 11,77	€ 14,30	€ 11,87
EPRA NNAV	1.263.454	1.111.040	1.258.301
EPRA NNAV per share	€ 11,45	€ 13,67	€ 11,40
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,4%	5,4%	
EPRA 'topped-up' NIY	5,5%	5,5%	
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	3,8%	4,6%	
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%	
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	2,8%	3,2%	
EPRA Vacancy Rate Romania	2,9%	3,6%	
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	18,7%	20,1%	
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	16,9%	18,0%	

\*Per una migliore comprensione, i valori del 31/12/2017 sono stati ricalcolati nella Colonna "31/12/2017 Restated" includendo gli effetti dell'aumento di capitale (cash in e nuovo numero di azioni).

9 European Public Real estate Association

10 Vedere [www.epra.com](http://www.epra.com)

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

 EARNINGS & EARNINGS PER SHARE	31/12/2018	31/12/2017
<b>Earnings per IFRS income statement</b>	<b>46.388</b>	<b>86.454</b>
<i>EPRA Earnings Adjustments:</i>		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	30.280	-23.886
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	85	95
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	561	143
(iv) Tax on profits or losses on disposals	-157	-45
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	0	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	0	0
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	-1.012	-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	0	0
<b>EPRA Earnings</b>	<b>76.146</b>	<b>61.900</b>
<i>Company specific adjustments:</i>		
(a) General provisions and depreciations	1.104	1.179
(b) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
(c) Tax on profits or losses on disposals	157	45
(d) Contingent tax	-2	-10
(e) Other deferred tax	1.859	1.791
(f) Capitalized interests	0	0
(G) Current Tax	302	302
(H) Other Adjustment for no core activities	129	426
<b>Company specific Adjusted Earnings</b>	<b>79.695</b>	<b>65.633</b>
<b>Earnings Per Share (Numero Nuovo di azioni)</b>		
Numero azioni*	110.341.903	81.304.563
<b>Earnings Per Share</b>	<b>€ 0,69</b>	<b>€ 0,76</b>
Numero azioni post aumento capitale		110.341.903
<b>Earnings Per Share Restated*</b>		<b>€ 0,56</b>

\*Per una migliore comprensione, l'EPRA Earnings per Share è stato ricalcolato con il nuovo numero di azioni derivante dall'aumento di capitale.

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 2018 registra un significativo incremento di Euro 14.062 migliaia pari a +21,4% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente. Tale incremento risulta essere in linea con l'incremento dell'FFO.

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

EPRA NNNAV CALCULATION	31/12/2018 (B)		31/12/2017		31/12/2017 RESTATED (A)		Δ% (B VS A)
	€'000:	€ P.S.:	€'000:	€ P.S.:	€'000:	€ P.S.:	
Numero di azioni Totali*	110.341.903		81.304.563		110.341.903		
<b>1) Patrimonio Netto di Gruppo</b>	<b>1.252.338</b>	<b>11,35</b>	<b>1.115.753</b>	<b>13,72</b>	<b>1.263.014</b>	<b>11,45</b>	<b>-0,8%</b>
<i>Esclude</i>							
Fair value Strumenti Finanziari	17.364		20.397		20.397		-14,9%
Fiscalità differita	28.480		26.517		26.517		7,4%
Avviamento da fiscalità differita							
<b>2) EPRA NAV</b>	<b>1.298.182</b>	<b>11,77</b>	<b>1.162.667</b>	<b>14,30</b>	<b>1.309.928</b>	<b>11,87</b>	<b>-0,9%</b>
<i>Include</i>							
Fair value Strumenti Finanziari	(17.364)		(20.397)		(20.397)		-14,9%
Fair value del debito	11.116		(4.713)		(4.713)		n.a.
Fiscalità differita	(28.480)		(26.517)		(26.517)		7,4%
<b>3) EPRA NNNAV</b>	<b>1.263.454</b>	<b>11,45</b>	<b>1.111.040</b>	<b>13,67</b>	<b>1.258.301</b>	<b>11,40</b>	<b>0,4%</b>

\*Per una migliore comprensione, i valori del 31/12/2017 sono stati ricalcolati nella Colonna "31/12/2017 Restated" includendo gli effetti dell'aumento di capitale (cash in e nuovo numero di azioni).

Il NAV risulta in lieve decremento rispetto al 31 dicembre 2017 (-0,9%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto (si veda paragrafo 2.2.2). Il decremento del patrimonio netto riflette principalmente: (i) l'erogazione dei dividendi in corso d'anno; (ii) la riserva negativa dovuta alla applicazione del nuovo principio IFRS 9; (iii) la variazione positiva della riserva di *cash flow hedge*, (iv) altre variazioni minori di patrimonio e (v) la variazione dell'utile di esercizio influenzata principalmente dalla variazione negativa del *fair value* degli immobili in parte compensata dalla crescita derivante dal risultato ricorrente (FFO).

Il NNNAV risulta in lieve aumento rispetto all'esercizio precedente (+0,4%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra,

riflette principalmente: (i) 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 2018, oltre alla diversa composizione del debito, sia in termini di *duration* che in termini di onerosità. Le variazioni positive commentate in precedenza sono state ridotte dall'erogazione dei dividendi in corso d'anno.

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

EPRA NIY AND "TOPPED-UP" NIY €'000	CONSUNTIVO 31/12/2018			CONSUNTIVO 31/12/2017		
	ITALIA	ROMANIA	TOTALE	ITALIA	ROMANIA	TOTALE
Investimenti immobiliari di proprietà	2.224.191	154.790	2.378.981	2.037.669	159.530	2.197.199
Investimenti immobiliari detenuti in joint ventures	0	0	0	0	0	0
Investimenti immobiliari per trading (incluso immobili detenuti in Joint Ventures)	33.170	0	33.170	31.030	0	31.030
Meno Investimenti immobiliari in sviluppo	-518.810	0	-518.810	-71.053	0	-71.053
Portafoglio immobiliare completato	1.738.550	154.790	1.893.340	1.997.646	159.530	2.157.176
Costi di transazione stimati	0	0	0			0
<b>Portafoglio immobiliare lordo completato</b>	<b>B 1.738.550</b>	<b>154.790</b>	<b>1.893.340</b>	<b>1.997.646</b>	<b>159.530</b>	<b>2.157.176</b>
Ricavi da locazione annualizzati	104.602	10.161	114.763	121.031	9.707	130.739
Costi operativi non recuperabili	-11.670	-1.150	-12.820	-13.260	-955	-14.215
<b>Ricavi da locazione annualizzati netti</b>	<b>A 92.931</b>	<b>9.011</b>	<b>101.943</b>	<b>107.772</b>	<b>8.752</b>	<b>116.524</b>
Aggiungere il valore del canone a regime o altri incentivi	1.354	606	1.960	2.189	297	2.486
Ricavi da locazione annualizzati netti e a regime (Topped-up)	C 94.286	9.617	103.903	109.961	9.049	119.009
<b>EPRA NIY</b>	<b>A/B 5,3%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,4%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>C/B 5,4%</b>	<b>6,2%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,5%</b>

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 e oggetto di rimodulazione.

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). Gli immobili (iper e galleria) che, in base all'accordo quadro siglato con Coop Alleanza 3.0 in Novembre, saranno rimodulati, sono stati riclassificati nella voce "Investimenti immobiliari in sviluppo" che pertanto incrementa da 71.053 migliaia a 518.810 migliaia. Stessa considerazione è stata fatta per Fonti del Corallo che è soggetto all'attività di rimodulazione. 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:

PROPERTY-RELATED CAPEX (Euro/migliaia)	31/12/2018	31/12/2017
Acquisitions	195.480	-
Development	6.160	23.298
Like-for-like portfolio	14.290	9.118
Other	30	226
<b>Capital Expenditure</b>	<b>215.960</b>	<b>32.642</b>

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

**EPRA COST RATIOS**

31/12/2018 31/12/2017

Include:		
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement	-44.878	-44.486
(ii) Net service charge costs/fees	3.627	3.204
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	5.132	5.441
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	30	369
(v) Share of Joint Ventures expenses		
Exclude (if part of the above):		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	10.265	10.218
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)</b>	<b>-25.824</b>	<b>-25.254</b>
(ix) Direct vacancy costs	-2.587	-2.677
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)</b>	<b>-23.237</b>	<b>-22.577</b>
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	141.496	128.696
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-3.627	-3.204
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
<b>Gross Rental Income ( C )</b>	<b>137.869</b>	<b>125.493</b>
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)</b>	<b>18,7%</b>	<b>20,1%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)</b>	<b>16,9%</b>	<b>18,0%</b>

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.

→ **Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari**

In accordo con Best Practices Recommendations EPRA si riportano gli investimenti in Capital expenditure effettuati negli ultimi due esercizi:

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](#) della Relazione sulla Gestione, i certificati di perizia relativi alle valutazioni immobiliari del 31 dicembre 2018, 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.

## 2.4 IL TITOLO

Il titolo azionario IGD è quotato sul Mercato Telematico Azionario (MTA) gestito da Borsa Italiana, all'interno dell'Industry Finanza e 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: IT0005322612**
- **ID strumento: 327.322**

Il 23 aprile 2018 IGD ha concluso un aumento di capitale, sottoscritto interamente per un ammontare di 149.977.861,10 Euro. A seguito di tale operazione, il capitale sociale di IGD SIIQ SpA risulta pari a 749.738.139, 26 Euro, suddiviso in 110.341.903 azioni prive dell'indicazione del valore nominale.

### I principali indici nei quali il titolo IGD è incluso sono:

- **FTSE All-Share Capped, FTSE Italia All-Share, FTSE Italia STAR, FTSE Italia Mid Cap, FTSE Italia Finanza, FTSE Italia Beni Immobili.**
- **FTSE Italia PIR Mid Cap Index, FTSE Italia PIR Mid Small Cap Index, FTSE Italia PIR PMI All Index, FTSE Italia PIR PMI Plus Index, FTSE Italia PIR STAR Index, FTSE Italia PIR Benchmark Index, FTSE Italia PIR Benchmark STAR Index, FTSE Italia PIR Large & Mid Index.**

*PIR: Piani Individuali di Risparmio*

- **FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, FTSE EPRA/NAREIT Developed, FTSE EPRA/NAREIT Developed Dividend +, FTSE EPRA/NAREIT Europe, FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Ex UK Dividend**

*EPRA: European Public Real Estate Association*

- **WisdomTree Europe SmallCap Div, WisdomTree International Small, WisdomTree Global Dividend, WisdomTree International Equity, WisdomTree International High**

- **Bloomberg ESG Data Index**

- **S&P Italy BMI Index, S&P Eurozone BMI Index, S&P Global BMI Index, S&P Developed Property Index, S&P Global BMI Real Estate Index, S&P Developed REIT Index, S&P Global REIT USD Index**

- **MSCI World ex USA IMI**

- **IEIF Europe, IEIF Eurozone, IEIF Eurozone hors-France, IEIF Europe Continentale, IEIF Italie**  
*IEIF: Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière*

- **FTSE ECPI Italia SRI Benchmark**  
**GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index**  
*GPR Global Property Research*

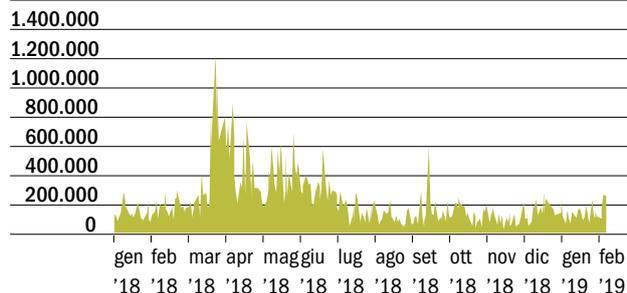
### ANDAMENTO ASSOLUTO DEL PREZZO DELL'AZIONE IGD DAL 2 GENNAIO 2018



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Dopo avere segnato un progresso del 33,1% nel corso del 2017, il prezzo del titolo IGD ha subito una contrazione del 39,9% nel corso del 2018, essendo passato da 8,96 Euro del 29.12.2017 a 5,38 Euro del 28.12.2018. Il massimo del 2018 (10,02 Euro) è stato toccato in apertura d'anno, il 9 gennaio, mentre il minimo (5,31 Euro) è stato registrato nelle ultime sedute, il 27 dicembre. Nelle prime settimane del 2019 il prezzo del titolo IGD ha invertito il trend, riportandosi su quotazioni superiori ai 6 Euro.

### ANDAMENTO DEI VOLUMI DELL'AZIONE IGD DAL 2 GENNAIO 2018

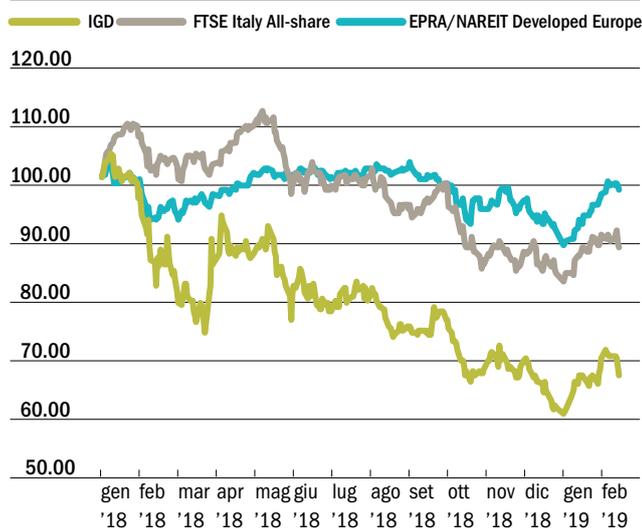


Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nel 2018 gli scambi medi giornalieri dell'azione IGD si sono attestati a 224.120 pezzi. I volumi sono stati superiori nella prima metà dell'anno (in media pari a 313.019 pezzi a seduta), in particolare in corrispondenza con il periodo dell'aumento di capitale e la data di distribuzione del dividendo. Nel secondo semestre i volumi si sono contratti, per attestarsi in media a 137.383 pezzi giornalieri.

Nel 2018 è proseguito il programma di sostegno alla liquidità delle azioni di IGD avviato il 4 settembre 2017, con l'estensione della relativa durata al 4 settembre 2019, sospeso dal 12 febbraio al 18 giugno in occasione dell'aumento di capitale. L'attività di sostegno alla liquidità, la cui esecuzione è affidata a un broker indipendente, si propone di favorire il regolare svolgimento delle negoziazioni e di evitare movimenti dei prezzi non in linea con l'andamento del mercato.

**ANDAMENTO DEL PREZZO DELL'AZIONE IGD A CONFRONTO CON GLI INDICI FTSE ITALIA ALL-SHARE ED EPRA/NAREIT DEVELOPED EUROPE (BASE 2.1.2018 = 100)**



Fonte: elaborazioni IGD su dati EPRA e Borsa Italiana

Se nel 2017 i mercati azionari avevano beneficiato di un contesto positivo, con un basso costo del denaro che sosteneva la crescita sincronizzata delle principali economie mondiali, nel 2018 lo scenario è divenuto progressivamente meno favorevole. Nel corso dell'anno infatti ha preso corpo l'aspettativa di un deterioramento nel profilo della crescita economica mondiale, mentre le politiche accomodanti imposte dalle Banche Centrali per uscire dalla crisi finanziaria nata nel 2008 andavano esaurendo il proprio ruolo.

In particolare da agosto gli investitori si sono convinti che seri rischi si stessero materializzando. Nuove barriere commerciali, la mancanza di accordi sull'uscita della Gran Bretagna dall'Unione Europea e un elevato rapporto tra deficit e PIL che avrebbe potuto essere contenuto nella Legge di Bilancio del governo insediatosi a giugno in Italia sono state le incertezze di maggior peso nell'innalzare il premio per il rischio.

In autunno, mentre si acuiscono le preoccupazioni per un'escalation della guerra commerciale tra USA e Cina, si è temuta un'accelerazione nel rialzo dei tassi d'interesse da parte della Federal Reserve, a fronte di un ciclo espansivo americano giunto nella sua fase di completa maturità.

Questa singolare combinazione di elementi sfavorevoli ha generato performance negative nel 2018 in tutte le classi di investimento, sia azionarie sia obbligazionarie. L'indice azionario globale, MSCI All Country World Index, ha subito una riduzione del 9,4%, facendo registrare la perdita di maggiore entità dalla crisi finanziaria del 2008 a questa parte. Nondimeno, nel 2018 l'indice Euro Stoxx 50 ha perso il 14,3%.

Per quanto riguarda gli indici di riferimento più significativi per IGD, l'anno appena concluso ha visto una riduzione del 16,7% per quanto riguarda il FTSE Italy All-Share Index (mercato azionario italiano) e dell'11,7% per quanto riguarda l'EPRA NAREIT Developed Europe Index (settore immobiliare europeo). La discesa del 18,5% della capitalizzazione di mercato di IGD si colloca perciò in un quadro generalizzato di benchmark con performance 2018 negative a doppia cifra.

Da un lato, l'andamento del mercato italiano è stato essenzialmente condizionato dall'incertezza sugli effetti delle politiche annunciate dal governo italiano, come testimonia l'allargamento del differenziale BTP/Bund. D'altro lato, sulle quotazioni del settore immobiliare europeo hanno inciso una pluralità di elementi: l'attesa di tassi di interesse in aumento ha portato a una maggiore attenzione degli investitori sui livelli di indebitamento delle società del real estate, non solo per quanto riguarda gli equilibri patrimoniali, intesi in termini di Loan-to-Value, ma anche come capacità delle società stesse di ripagare il debito attraverso la generazione di cassa, in termini di Debt-to-EBITDA. I rialzi dei rendimenti hanno inoltre prodotto un impatto negativo sui prezzi delle azioni delle società immobiliari, come riflesso di un WACC più elevato impiegato nelle valutazioni. Nell'ambito del settore immobiliare europeo, inoltre, le società impegnate nel segmento retail sono quelle che hanno subito i maggiori derating, a causa dell'impatto che un più debole scenario di vendite dei retailer comporta in termini di evoluzione dei ricavi da locazione, in particolare a fronte della sfida imposta dall'e-commerce.

Il titolo IGD, indubbiamente influenzato da un contesto sfavorevole all'investimento azionario in generale, nonché da elementi che hanno reso poco appetibile il mercato italiano e il comparto retail dell'immobiliare in particolare, è stato anche penalizzato da fattori che hanno riguardato specificamente la Società. L'aumento di capitale, concluso peraltro con successo nell'aprile 2018, nel breve periodo ha comportato un'inevitabile diluizione dell'FFO per azione; tuttavia, i risultati trimestrali pubblicati in seguito all'operazione hanno confermato come i nuovi asset entrati in portafoglio con l'acquisizione da ECP abbiano prontamente offerto un contributo incrementale positivo in termini di generazione di cassa. Nonostante i numeri pienamente virtuosi, sia sotto il profilo della gestione operativa sia per quanto attiene la gestione finanziaria, e nonostante la favorevole accoglienza riservata al Piano Strategico 2019-2021, che prevede un percorso di sviluppo totalmente autofinanziato, il titolo IGD ha chiuso il 2018 su multipli molto penalizzanti, intorno a 7,5x l'FFO.

Gli analisti in copertura inoltre riconoscono al titolo un valore medio pari a 8,20 Euro, secondo il target price di consensus aggiornato a fine dicembre 2018: un livello che di gran lunga superiore alle recenti quotazioni.

Anche il confronto con l'EPRA NNAV aggiornato con le perizie immobiliari del 31 dicembre 2018, pari a 11,45 Euro per azione, indica un'ampia sottovalutazione.

Il recupero che il prezzo del titolo ha messo a segno nelle

prime settimane del 2019 si colloca in un contesto generale più favorevole, nel quale gli investitori hanno visto dissiparsi alcune possibili criticità: anche se pesano specificamente sul titolo IGD alcuni elementi di rischio a livello di regolamentazione del settore della grande distribuzione in Italia (per quanto riguarda la riduzione delle aperture dei centri commerciali nei giorni festivi).

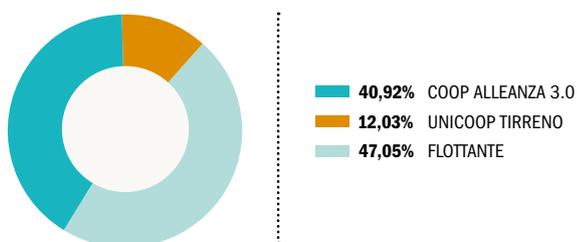
Nonostante le incertezze collegate alle variabili esterne, il mercato ha comunque a disposizione su IGD concreti elementi a livello specifico, basati sui solidi fondamentali che il Bilancio 2018 ha confermato e sulla visibilità degli obiettivi del Piano Strategico 2019-2021: questi elementi indicano che esistono ampi spazi per un re-rating del titolo che riequilibri gli attuali multipli borsistici rispetto alle medie storiche.

## → Dividendo

### Il dividendo 2017

L'Assemblea Annuale degli Azionisti del 1° giugno 2018 ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione di 0,50 Euro per l'esercizio 2017. Lo stacco della cedola n.2 è avvenuto l'11 giugno 2018, con pagamento a decorrere dal 13 giugno 2018. Dal momento che le azioni di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale dell'aprile 2018 avevano godimento regolare, il dividendo è stato distribuito a tutte le 110.341.903 azioni IGD in circolazione alla data di stacco della cedola: il monte dividendi è pertanto risultato di 55.170.951,50 Euro.

## PRINCIPALI AZIONISTI



Fonte: Libro soci IGD SIIQ SpA

Nel corso del 2018 non sono intervenute variazioni nelle quote di partecipazione superiori al 5% del capitale.

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%.

## → Attività di Investor Relations e Comunicazione Finanziaria

### Copertura degli analisti

A fine 2018 il titolo IGD risulta coperto da sei broker, di cui quattro domestici e due internazionali.

Il target price di consensus, monitorato dalla Società e calcolato come media dei target price indicati dai vari broker che seguono il titolo, a fine 2018 si attestava a 8,20 Euro. Le

raccomandazioni degli analisti sono in larga maggioranza positive, con un solo rating neutrale. Nessun analista tra quelli in copertura suggerisce la vendita delle azioni IGD.

### Presentazioni e incontri con gli investitori

Nel 2018 IGD ha tenuto quattro presentazioni in forma di conference call:

- il 22 febbraio, per i risultati del Bilancio 2017;
- il 9 maggio, per i risultati del primo trimestre 2018;
- il 3 agosto, per i risultati del primo semestre 2018;
- il 7 novembre, per i risultati dei primi nove mesi 2018 e per la presentazione del Piano Strategico 2019-2021.

Nel corso delle varie conference call si sono complessivamente collegati 111 investitori istituzionali.

Nel 2018, grazie anche al contributo di cinque diversi broker, il management di IGD ha incontrato investitori istituzionali nelle principali piazze finanziarie europee (Londra, Parigi e Milano).

Nella prima parte dell'anno i roadshow sono stati dedicati alla presentazione dell'operazione di acquisizione del portafoglio immobiliare da ECP, mentre nell'ultima parte dell'anno lo sforzo si è concentrato sulla presentazione del nuovo Piano Strategico.

Il 27 marzo 2018 IGD ha preso parte alla STAR Conference di Milano, mentre il 2 luglio è stata presente per la seconda volta all'Italian Sustainability Day organizzato presso la Borsa Italiana a Milano. Il 21 giugno, inoltre, IGD ha partecipato alla Morgan Stanley Europe & EMEA Property Conference a Londra. Altro appuntamento di rilievo internazionale, infine, quello con il primo EPRA Corporate Access & Markets Insights Day del 12 dicembre a Londra.

Complessivamente nel corso dell'esercizio 2018 il management di IGD ha incontrato circa 90 investitori istituzionali.

### Comunicazione online

Dal 5 luglio 2018 è online la nuova versione del sito web aziendale [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), oggetto di un restyling grafico e di un lavoro di approfondimento sui contenuti. Nuove funzionalità interattive sono state inserite nella sezione dedicata al Titolo, all'interno delle pagine di Investor Relations. È stata inoltre arricchita con nuove schede informative di dettaglio la sezione sul portafoglio immobiliare di IGD.

Nell'Italian Webranking 2018-2019 realizzato da Comprend in collaborazione con Lundquist, IGD ha ottenuto la 16a posizione, con 67,7 punti, in miglioramento rispetto ai 65,0 punti conquistati nel 2017.

Nel corso del 2018 IGD ha dato attuazione alle politiche di stakeholder engagement attraverso un utilizzo continuativo dei canali offerti dai social media, con una presenza attiva su LinkedIn, Wikipedia, YouTube, Facebook, SlideShare, flickr e twitter.

### Informativa prodotta dal team IR

Per l'undicesimo anno consecutivo, nel 2018 IGD ha pubblicato sul proprio sito web, nelle pagine della sezione Media, una newsletter a cadenza trimestrale, disponibile in italiano e in inglese, pensata per tenere informati i propri azionisti e più in generale tutti gli investitori interessati ad approfondire la conoscenza della Società.

È inoltre proseguito lo sforzo per realizzare un continuo monitoraggio dei Peer, attraverso l'analisi comparativa delle

performance operative e dei multipli di borsa di un panel di società europee del settore immobiliare retail.

L'IR Board Report redatto su base trimestrale, infine, permette al Consiglio di Amministrazione di avere un quadro il più possibile aggiornato sulla composizione dell'azionariato istituzionale, sull'evoluzione di stime e target price di consensus, nonché su una sintesi delle metriche borsistiche di IGD.

#### Riconoscimenti sulla reportistica aziendale

Il continuo impegno di IGD nel presentare con trasparenza, chiarezza e completezza di informazioni le proprie performance economico/finanziarie e di sostenibilità è stato riconosciuto ai massimi livelli in ambito internazionale.

Nel settembre 2018, l'EPRA (European Public Real Estate Association), l'Associazione delle Società Europee Quotate del Settore Immobiliare, ha attribuito per la prima volta al Bilancio Finanziario Consolidato di IGD per l'esercizio 2017 l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations). Si tratta del massimo riconoscimento ottenibile in funzione del grado di adesione agli standard previsti dall'Associazione, come risultato dell'esame da parte di EPRA dei bilanci di 155 società europee del settore immobiliare. IGD ha ottenuto il Gold Award dopo due anni consecutivi nei quali l'EPRA aveva riconosciuto il Silver Award ai Bilanci Finanziari Consolidati del 2015 e del 2016.

Per quanto riguarda il Bilancio di Sostenibilità 2017, per il quarto anno consecutivo a IGD è stato assegnato l'"EPRA sBPR Gold Award" (Sustainability Best Practice Recommendations), frutto dell'analisi di 139 società europee del real estate.

A livello italiano, la qualità e ricchezza dell'informativa presente nel Bilancio Annuale ha portato IGD a essere selezionata come finalista dell'Oscar di Bilancio per il terzo anno consecutivo. Il premio, organizzato da FERPI (Federazione Relazioni Pubbliche Italiana), vede il bilancio IGD posizionarsi tra i più completi ed efficaci nel segmento Piccole e Medie Imprese.



#### → Calendario finanziario 2019

##### 26 febbraio

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018.

##### 10-11 aprile

Assemblea degli Azionisti, rispettivamente in prima e seconda convocazione. Approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2018.

##### 7 maggio

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 31 marzo 2019.

##### 2 agosto

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2019.

##### 7 novembre

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2019.



**FONTI DEL CORALLO**  
LIVORNO

Apertura 2003

Progetto di ampliamento e restyling 2019

GLA galleria mq 5.613

GLA ancora alimentare mq 9.359



2.737.579 visitatori nel 2018



**CASILINO**  
ROMA

Apertura 2002

Progetto di restyling 2019

GLA galleria mq 5.614

GLA ancora alimentare 13.688



1.684.412 visitatori nel 2018



## 2.5

EVENTI RILEVANTI  
DELL'ESERCIZIO

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

## Eventi societari

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 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. L'Assemblea Straordinaria inoltre ha approvato la proposta di raggruppamento delle azioni ordinarie nel rapporto di 1 nuova azione ordinaria avente godimento regolare ogni 10 azioni ordinarie esistenti.

In data 19 febbraio 2018, in esecuzione della deliberazione assunta dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 12 febbraio 2018, è avvenuto il raggruppamento delle 813.045.631 azioni ordinarie esistenti, nel rapporto di 1 nuova azione ordinaria, priva di indicazione di valore nominale, ogni 10 azioni ordinarie esistenti, prive di valore nominale. Al fine di consentire la quadratura complessiva dell'operazione, è stata annullata n. 1 azione ordinaria messa a disposizione dall'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., senza che ciò comporti riduzione del capitale sociale. A seguito di tale operazione il capitale sociale è invariato, pari a Euro 599.760.278,16, complessivamente suddiviso in 81.304.563 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Il 22 febbraio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato. Il Consiglio d'Amministrazione ha inoltre 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. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il bilancio di sostenibilità, per la prima volta con certificazione da parte della società PricewaterhouseCoopers, che ne ha certificato la conformità al più importante standard a livello internazionale (GRI Standards).

In data 21 marzo 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato i termini e le condizioni finali dell'aumento di capitale, per massimi Euro 150 milioni, deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 12 febbraio 2018. L'aumento di capitale è avvenuto tramite l'emissione di massimo 29.037.340 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale e aventi godimento regolare nel rapporto di 5 nuove azioni

ogni 14 azioni ordinarie possedute, ad un prezzo di emissione pari a Euro 5,165 per nuova azione, per un controvalore complessivo pari a Euro 149.977.861,10. Inoltre il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea Ordinaria degli Azionisti, in caso di successo dell'Aumento di Capitale, il pagamento di un dividendo pari a Euro 0,50 per azione.

In data 22 marzo 2018 Consob ha approvato il Documento di Registrazione, la Nota Informativa sugli strumenti finanziari e la Nota di Sintesi, relativi all'offerta in opzione e all'ammissione alle negoziazioni delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale a pagamento deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 12 febbraio 2018.

In data 23 aprile 2018 si è conclusa l'offerta in sottoscrizione di n. 29.037.340 azioni ordinarie di nuova emissione. Durante il periodo di offerta in opzione, iniziato il 26 marzo 2018 e conclusosi il 13 aprile 2018 sono stati esercitati 79.668.540 diritti di opzione per la sottoscrizione di n. 28.453.050 nuove azioni, pari al 97,99% del totale delle nuove azioni, per un controvalore complessivo pari a Euro 146.960.003,50. Al termine del periodo di opzione, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ., sono stati offerti sul mercato n. 1.636.012 diritti di opzione non esercitati. Tali diritti sono stati interamente venduti nella prima seduta dell'offerta in Borsa, tenutasi in data 18 aprile 2018 e, successivamente, sono stati integralmente esercitati dando luogo all'emissione di complessive 584.290 nuove azioni, per un controvalore complessivo pari a Euro 3.017.857,85. Il valore della vendita di tali diritti, pari ad Euro 1.532.943,24, i base ai principi contabili di riferimento, è stato imputato ad incremento della riserva sovrapprezzo azioni del patrimonio netto. L'offerta si è pertanto conclusa con l'integrale sottoscrizione delle nuove azioni, per un controvalore complessivo di Euro 149.977.861,10. Il nuovo Capitale Sociale risulta pari ad Euro 749.738.139,26, suddiviso in 110.341.903 azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale.

In data 9 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2018.

In data 1 giugno 2018 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2017 di IGD SIQ S.p.A., così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 22 febbraio 2018, che ha chiuso con un Utile Netto pari a 86,5 milioni di Euro e ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a Euro 0,50. Il dividendo è stato messo in pagamento, con stacco della cedola n. 2 in data 11 giugno 2018, a partire dal 13 giugno 2018.

Il dividendo complessivo, ammonta ad Euro 55.170.951,50 (Euro 0,50 per azione), è così composto:

- per Euro 36.704.390, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, 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;
- per Euro 12.628.022, da parte delle Riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente, scaturenti dalla fusione per incorporazione delle società Punta di Ferro SIIQ S.p.A. e IGD Property SIIQ S.p.A., precisando che tale importo è pari al 70% dell'ammontare complessivo di tali Riserve e soggetto all'obbligo di distribuzione;
- per Euro 5.838.539,50, da parte delle Riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente.

L'Assemblea ha inoltre determinato in 11 il numero dei componenti del Consiglio d'Amministrazione e ha provveduto alla nomina dei membri per il triennio 2018-2020, fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020. Per lo stesso periodo l'assemblea ha nominato i nuovi componenti del collegio sindacale e ne ha stabilito il compenso.

Infine l'Assemblea ha votato in senso favorevole in merito alla prima sezione della "Relazione sulla Remunerazione", già approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 22 febbraio 2018, 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.

In data 6 giugno 2018 il Consiglio di Amministrazione ha confermato Elio Gasperoni quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Claudio Albertini quale Amministratore Delegato. Inoltre, è stato nominato quale Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione il Consigliere Rossella Saoncella. Il Consiglio ha confermato l'assetto dei poteri preesistente, riconoscendo al Presidente Elio Gasperoni e all'Amministratore Delegato Claudio Albertini deleghe analoghe a quelle già conferite agli stessi nel precedente mandato. Inoltre il Consiglio di Amministrazione ha nominato i Comitati endoconsiliari.

In data 3 agosto 2018 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2018.

In data 16 ottobre 2018 IGD ha sottoscritto con un pool di banche, ivi inclusa BNP Paribas, Italian Branch, anche in qualità di *Mandated Lead Arranger, Underwriter, Global Coordinator e Bookrunner*, un contratto di finanziamento avente ad oggetto la concessione di un finanziamento *senior unsecured* di Euro 200 milioni con scadenza a tre anni con opzione di estensione sino a cinque anni in capo alla Società. Come riportato nella "Commitment and Underwriting Letter" sottoscritta da IGD in data 6 settembre 2018, è previsto che il finanziamento sia erogato in due tranche, la "Tranche A" di Euro 125.000.000 finalizzata al rimborso del bond di originari Euro 150.000.000 in scadenza il 7 gennaio 2019, attualmente in essere per Euro 124.900.000, e la "Tranche B" di Euro 75.000.000 finalizzata all'estinzione di talune linee di credito a breve termine della Società e al sostenimento delle generali esigenze di cassa del Gruppo IGD.

Con questa operazione la Società si finanzia a un costo inferiore all'attuale costo medio del debito, riducendolo ulteriormente, e coprirà le esigenze dei prossimi anni, non avendo significative scadenze finanziarie fino al 2021.

In data 24 ottobre 2018 l'agenzia di rating Moody's ha confermato a IGD il rating "Baa3"; outlook Negative.

In data 7 novembre 2018 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2018 e il Piano Strategico 2019-2021.

Inoltre in data 7 novembre 2018, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato la sottoscrizione di un Accordo Quadro con Coop Alleanza 3.0 che prevede:

- per i contratti di locazione relativi agli ipermercati ubicati nei Centri Commerciali Porto Grande (Porto d'Ascoli), Le Maioliche (Faenza), Coné (Conegliano), Katané (Catania) e La Torre (Palermo) (i) la risoluzione anticipata dei 5 contratti in essere e la contestuale stipula di 5 nuovi contratti di durata pari a 18 anni, con scadenza al 2037, (ii) la riduzione della GLA di ciascun Ipermercato, con i relativi lavori integralmente a carico di Coop Alleanza 3.0 e (iii) la conseguente rideterminazione dei canoni di locazione;
- per i contratti di locazione relativi agli Ipermercati ubicati nei Centri Commerciali Centro d'Abruzzo (San Giovanni Teatino), Centro Borgo (Bologna), Il Maestrale (Ancona), Centro Leonardo (Imola), I Malatesta (Rimini), Il Globo (Lugo), ESP (Ravenna), Lungo Savio (Cesena), Città delle Stelle (Ascoli Piceno), Lame (Bologna), Miralfiore (Pesaro) e Schio (Schio) e per il contratto di affitto di ramo di azienda relativo all'Ipermercato ubicato nel Retail Park Clodi (Chioggia) (i) la risoluzione anticipata dei 13 contratti di locazione in essere e la contestuale stipula di 13 nuovi contratti, di durata pari a 18 anni, con scadenza al 2037; (ii) la rideterminazione dei canoni di locazione per 6 contratti di locazione e (iii) la proroga della durata del contratto di affitto di ramo d'azienda.

Tale operazione è finalizzata al raggiungimento di due importanti obiettivi aziendali di natura strategica:

- estendere, in un'ottica di lungo periodo, la durata dei Contratti fino al 2037. La durata residua media dei Contratti è attualmente pari a circa 7,1 anni; a seguito dell'Operazione la durata residua media dei nuovi contratti sarà pari a 18 anni. Inoltre, è previsto l'allineamento delle date di scadenza di tutti i contratti al 2037;
- rimodulare e rendere maggiormente attrattive le aree di taluni Centri Commerciali di proprietà di IGD attraverso la riduzione della GLA degli Ipermercati e il conseguente ampliamento anche delle aree destinate all'intrattenimento, alla ristorazione e ai servizi alla persona. Alla luce del mutato contesto di mercato - caratterizzato dalla crescita dell'e-commerce - l'Operazione è altresì funzionale a ottimizzare la sinergia tra Gallerie Commerciali e Ipermercati, nell'interesse della valorizzazione degli immobili di proprietà del Gruppo IGD.

## Investimenti

Nel periodo il Gruppo IGD ha concluso l'acquisizione dei rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park, inaugurato l'ampliamento della galleria commerciale Gran Rondò, conclusi i lavori per la costruzione di un edificio da destinarsi a foresteria e uffici per atleti e società sportive, proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare - Officine, oltre a lavori di manutenzione straordinaria. Tra questi si segnalano:



11



13



12



14

- 11. Centro Leonardo, Imola (Bologna)
- 12. Centro commerciale e retail park La Favorita, Mantova
- 13. Centro Lama, Bologna
- 14. Centro Luna, Sarzana (La Spezia)

### → Acquisizione dei rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park

In data 18 aprile 2018 è stato stipulato con una società del gruppo facente capo a Eurocommercial Properties N.V., il contratto definitivo per l'acquisizione di 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park ubicati nel Nord Italia (Centro Commerciale Leonardo a Imola, Centro Commerciale Lama a Bologna, Centro Commerciale e retail park La Favorita a Mantova e CentroLuna a Sarzana). Tali rami d'azienda sono stati acquistati per un valore complessivo pari a Euro 187 milioni oltre oneri ed imposte di trasferimento pari a circa 8,4 milioni di Euro.

Più in dettaglio, gli immobili relativi a tali rami d'azienda, che presentano una superficie totale locabile aggregata pari a circa 38.000 mq, fanno parte di più ampi centri commerciali dotati di una superficie totale locabile pari a 91.000 mq.

#### **CENTRO COMMERCIALE LEONARDO (IMOLA):**

Il Gruppo è già proprietario dell'ipermercato ancorato alla galleria commerciale e gestiva quest'ultima per conto del venditore; pertanto l'acquisizione consentirà di consolidare la proprietà di un centro commerciale che serve circa 240.000 abitanti nel suo bacino di riferimento core;

#### **CENTRO COMMERCIALE LAMA (BOLOGNA):**

Il Gruppo è già proprietario dell'ipermercato ancorato alla galleria commerciale e gestiva quest'ultima per conto del venditore;

#### **CENTRO COMMERCIALE E RETAIL PARK LA FAVORITA (MANTOVA):**

l'immobile è ancorato ad un ipermercato di Coop Alleanza 3.0, e pertanto il suo acquisto consentirà al Gruppo di rafforzare la sinergia operativa di lunga data con il marchio Coop, leader in Italia nel settore della distribuzione alimentare;

#### **CENTROLUNA (SARZANA):**

l'immobile è ancorato ad un ipermercato di Coop Liguria, un operatore già conosciuto da IGD in quanto presente nel centro commerciale Mondovicino (di proprietà di IGD).

In tutti gli immobili oggetto dell'acquisizione sono presenti ipermercati a marchio "Coop", con elevati livelli di fatturato (caratterizzati da volumi di vendita medi annui superiori a Euro 8.000/mq sulla superficie netta di vendita).



15

### → Progetto "Porta a Mare"

Nel corso del periodo si è perfezionata la vendita di 14 unità residenziali, 14 box e 1 posto auto, relativi al comparto Mazzini. Al 31 dicembre 2018 inoltre è stato sottoscritto 1 contratto preliminare per la vendita di 1 unità residenziale; a seguito di tali operazioni la percentuale delle unità vendute/impegnate è pari al 90,7%.

Sono proseguiti i lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 564 migliaia, relativo alla destinazione residenziale.

Nel mese di aprile 2018 è stato approvato dal Consiglio Comunale di Livorno una variante relativa al comparto commerciale, in data 14 novembre è stata sottoscritta con il comune di Livorno la modifica alla convenzione, necessaria per il rilascio della variante al permesso di costruire di Officine Storiche e delle Urbanizzazioni e in data 21 dicembre 2018 è stata rilasciata dal comune la variante al permesso di costruire di Officine Storiche.

I lavori svolti nel 2018 relativi a tale comparto, la cui ultimazione è prevista per il 2020, sono risultati pari a circa Euro 2.056 migliaia.

### → Ampliamento Gran Rondò

Nel primo semestre 2018 si sono conclusi i lavori per la realizzazione di una media superficie di vendita nella galleria commerciale Gran Rondò di Crema, l'ammontare complessivo dei lavori eseguiti risulta pari a circa Euro 3.142 migliaia (di cui Euro 1.497 migliaia effettuati nel semestre). L'apertura della media superficie è avvenuta in data 3 maggio 2018. Nel corso del mese di dicembre 2018 la Società ha perfezionato l'acquisto da Coop Lombardia per un importo pari ad Euro 2.607 migliaia, di una parte di ipermercato destinata ad ampliamento della galleria.



16

### → Arco Campus

In data 5 luglio 2018 si sono conclusi i lavori per la costruzione di un edificio da destinarsi a foresteria e uffici per atleti e società sportive. L'ammontare complessivo dei lavori eseguiti è pari ad Euro 4.162 migliaia di cui Euro 2.040 migliaia svolti nel corso del 2018. In data 6 agosto 2018, con decorrenza 1 settembre 2018, la società controllata Arco Campus S.r.l. ha sottoscritto un contratto di affitto per tale struttura con Virtus Pallacanestro Bologna S.p.A. della durata di 15 anni rinnovabile a scadenza.



17



18

### → Interventi di restyling

Al 31 dicembre 2018 sono proseguiti e risultano tuttora in corso i lavori di restyling del centro commerciale Fonti del Corallo. Inoltre, nel corso dell'ultimo trimestre 2018, sono iniziati, presso il medesimo centro commerciale, i lavori di rimodulazione degli spazi, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e UNICOOP Tirreno per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente creazione di tre medie superfici. Al 31 dicembre 2018 i costi sostenuti per il restyling e la rimodulazione spazi ammontano complessivamente ad Euro 770 migliaia.



→ **Interventi di Rimodulazione Spazi ultimati e Manutenzioni straordinarie**

Nel corso del 2018 sono stati eseguiti ed ultimati lavori edili per restyling, rimodulazione degli spazi e per fit out (accorpamento/frazionamento di negozi), principalmente (i) nella galleria Città delle Stelle di Ascoli dove sono state aperte nei primi mesi del 2018 una media superficie ad insegna Scarpe&Scarpe e un'attività di ristorazione ad insegna Roadhouse, (ii) nella galleria del centro commerciale Darsena e (iii) al piano terra della galleria del centro commerciale Casilino.

Inoltre nel 2018 si sono conclusi i lavori per la realizzazione della nuova pavimentazione della galleria del centro commerciale Tiburtino e sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie per miglioramento sismico e impermeabilizzazione del coperto, per installazione di linee vita sui centri commerciali Esp, Borgo, Tiburtino, Fonti del Corallo, Darsena e Centro Sarca e per interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 31 dicembre 2018:

INVESTIMENTI	31/12/2018 €/MLN
<b>ACQUISIZIONI:</b>	
INVESTIMENTO PER L'ACQUISTO 4 RAMI D'AZIENDA (INCLUSI ONERI ACCESSORI) (*)	195,48
<b>PROGETTI DI SVILUPPO:</b>	
AMPLIAMENTO E RESTYLING GRAN RONDÒ	1,50
ACQUISTO PORZIONE GALLERIA GRAN RONDÒ	2,61
ARCO CAMPUS (INVESTIMENTO CONCLUSO NEL CORSO DEL II SEMESTRE)	2,04
PROGETTO PORTA A MARE SUB AMBITO OFFICINE STORICHE RETAIL (IN CORSO)	2,06
PROGETTO PORTA A MARE (TRADING) (IN CORSO)	0,56
INTERVENTI DI RESTYLING IN CORSO	0,77
INTERVENTI DI RESTYLING CONCLUSI NELL'ANNO	2,88
MANUTENZIONI STRAORDINARIE	8,03
ALTRI	0,03

**€215,96 milioni**

Totale investimenti effettuati

(\*) Il valore dell'investimento non comprende la rivalutazione al 18 aprile 2018

## Finanziamenti

Tra le passività a cui IGD è subentrata nell'ambito dell'operazione di acquisizione dei 4 rami d'azienda descritta precedentemente sono presenti 5 contratti di finanziamento sottoscritti con UBI Banca. Di seguito riportiamo il dettaglio di tali finanziamenti:

- finanziamento di importo residuo pari ad Euro 13.125.000 con scadenza 17 luglio 2023, rate trimestrali, tasso di interesse pari all'euribor a tre mesi + 100 bps e garanzia ipotecaria sulle gallerie del Centro Lame e sulla galleria del Centro La Favorita;
- finanziamento di importo residuo pari ad Euro 11.875.000 con scadenza 17 ottobre 2021, rate trimestrali, tasso di interesse pari all'euribor a tre mesi + 100 bps e garanzia ipotecaria sulle gallerie del Centro Lame e sulla galleria del Centro La Favorita;
- finanziamento di importo residuo pari ad Euro 11.666.667 con scadenza 17 ottobre 2021, rate trimestrali, tasso di interesse pari all'euribor a tre mesi + 150 bps e garanzia ipotecaria sul retail park La Favorita;
- finanziamento di importo residuo pari ad Euro 1.875.000 con scadenza 17 ottobre 2018, rate trimestrali, tasso di interesse pari all'euribor a tre mesi + 135 bps e garanzia ipotecaria sulla galleria del Centro Lame;
- finanziamento bullet di importo residuo pari ad Euro 50 milioni con scadenza 17 ottobre 2023, tasso di interesse pari all'euribor a tre mesi + 135 bps e garanzia ipotecaria sulle gallerie del Centro Leonardo e di CentroLuna.

In data 16 ottobre 2018 IGD ha sottoscritto con un pool di banche, ivi inclusa BNP Paribas, Italian Branch, anche in qualità di *Mandated Lead Arranger, Underwriter, Global Coordinator e Bookrunner*, un contratto di finanziamento avente ad oggetto la concessione di un finanziamento *senior unsecured* di Euro 200 milioni con scadenza a tre anni con opzione di estensione sino a cinque anni in capo alla Società. Come riportato nella "Commitment and Underwriting Letter" sottoscritta da IGD in data 6 settembre 2018, è previsto che il finanziamento sia utilizzato in due tranches, la "Tranche A" di Euro 125.000.000 finalizzata al rimborso dei bond di originari Euro 150.000.000 in scadenza il 7 gennaio 2019, attualmente in essere per Euro 124.900.000, e la "Tranche B" di Euro 75.000.000 finalizzata all'estinzione di talune linee di credito a breve termine della Società e al sostenimento delle generali esigenze di cassa del Gruppo IGD.

- 15. Officine Storiche, Porta a Mare, Livorno
- 16. Ampliamente Gran Rondò, Crema (Cremona)
- 17. Arco Campus, Bologna
- 18. Restyling Fonti del Corallo, Livorno
- 19. Restyling e rimodulazione Città delle Stelle, Ascoli Piceno



## CENTRO D'ABRUZZO

CHIETI

Apertura 2001

Restyling 2014

GLA galleria mq 12.571

GLA ancora alimentare mq 14.127



3.568.679 visitatori nel 2018



Certificazioni ambientali:

UNI EN ISO 1400



## WINMARK PLOIESTI

PLOIESTI (ROMANIA)

Restyling 2015

GLA mq 19.118



6.413.724 visitatori nel 2018



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 del mercato immobiliare retail per il 2018 italiano e rumeno.

→ Il Mercato immobiliare retail italiano

Il mercato immobiliare retail nel 2018 ha registrato investimenti per circa di 2,2 miliardi di Euro in leggero calo del-6% rispetto all' anno precedente.

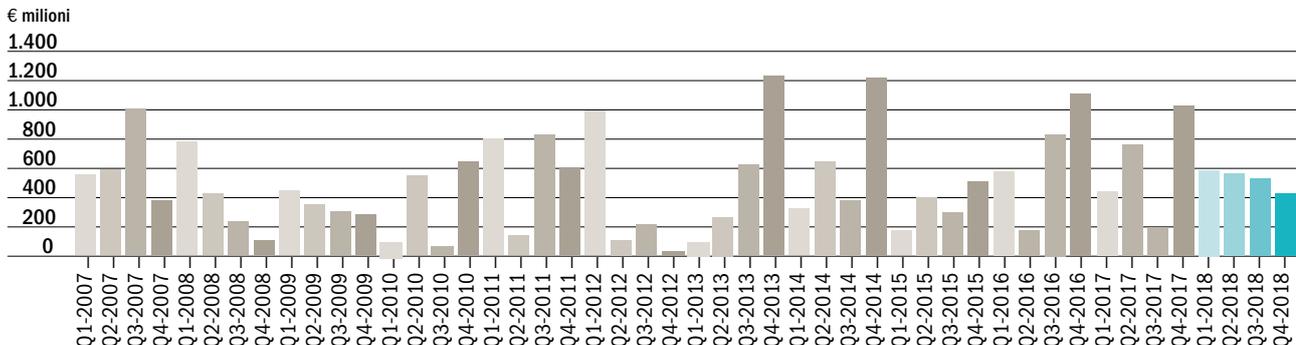
Gli investimenti si sono distribuiti in maniera equilibrata tra centri commerciali, avvenuti soprattutto nel primo semestre, e high street, realizzati maggiormente nel secondo semestre, e si è confermata la predominanza della presenza dei capitali stranieri (80% degli investimenti 2018).

I rendimenti nel 2018 sono rimasti invariati per quanto riguarda l'high street prime e secondary, mentre si è registrato nella seconda metà del 2018 un leggero rialzo del tasso per gli shopping centre e per i retail park prime e secondary.

RENDIMENTI IMMOBILIARI NETTI IN ITALIA, RETAIL (%)	Q3 17	Q4 17	Q1 18	Q2 18	Q3 18	Q4 18
High Street Prime	3,15	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
High Street Secondary	4,75	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Shopping Centre Prime	4,90	4,90	4,90	4,90	4,90	5,00
S.C. Good Secondary	5,90	5,90	6,00	6,00	6,25	6,25
Retail Park Prime	5,90	5,90	5,90	5,90	5,90	6,00
Retail Park Good Secondary	6,50	6,50	6,75	6,75	6,75	6,90

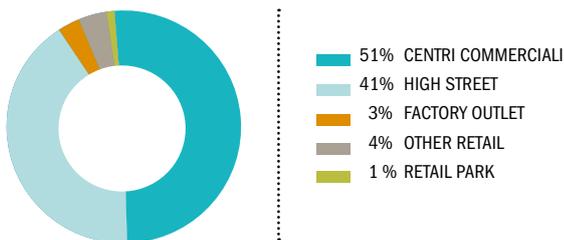
Fonte: CBRE Research, Q4 2018

INVESTIMENTI RETAIL IN ITALIA 2007-2018



Fonte: CBRE

INVESTIMENTI RETAIL PER TIPO DI FORMAT, 2018



Fonte: CBRE Research, Q4 2018

Di seguito la tabella dei principali investimenti immobiliari retail del 2018 in Italia:

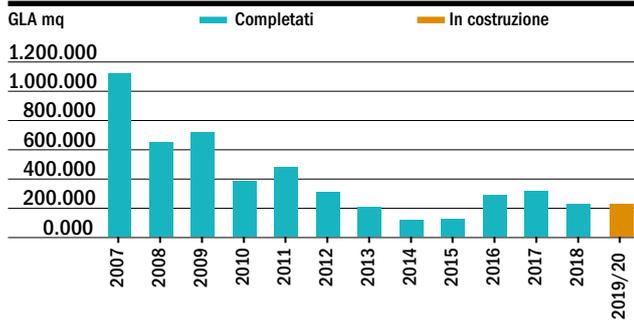
PRINCIPALI INVESTIMENTI IMMOBILIARI RETAIL DEL 2018 IN ITALIA	TIPOLOGIA	ACQUIRENTE	VALORE (€)
Portafoglio	Centri Commerciali	IGD	187 ML
Centro Sicilia	Centri Commerciali	GWM	140 ML
8Galery	Centri Commerciali	JV Axa-Pradera	105 ML
Via del Corso 511	High street	AEW	22 ML

Fonte: CBRE

### → L'offerta e pipeline settore retail

Nel 2018 sono stati completati 150.000 mq di nuova GLA ed circa altrettanti sono previsti per il biennio 19-20. L'interesse dei retailer per il mercato italiano è confermata nel 2018 dall'entrata di nuovi marchi quali Starbucks, Five Guys, Jollibee, Xiaomi Tattras, Boots, Bimba Y lola e Save The Duck per citarne i principali.

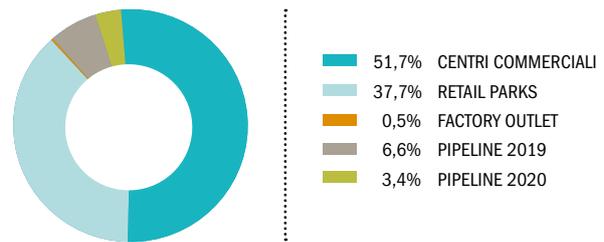
#### VOLUME DI NUOVI SVILUPPI RETAIL COMPLETATI ED IN COSTRUZIONE (GLA>10.000 MQ) IN ITALIA, SETTEMBRE 2018



### → Il Mercato immobiliare retail rumeno

Con la realizzazione di circa 115.000mq di nuova GLA retail (gallerie commerciali; retail park e outlet) lo stock totale retail della Romania a fine 2018 ha raggiunto il volume di 3,63 milioni di mq di cui il 52% circa è costituito da shopping mall ed il 38% circa da retail park.

#### STOCK MODERNO PER IL FORMAT RETAIL NEL 2018, INCLUSA PIPELINE 2019-2020



Fonte: CBRE Research, Q4 2018

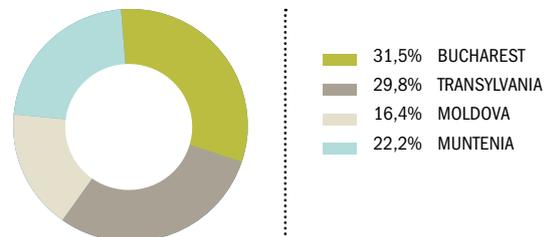
Per il 2019 si prevedono in consegna 270.000 mq di nuova GLA assoluta o ampliamenti di centri esistenti, e per il 2020 ulteriori 140.000 mq.

La maggior parte della nuova GLA è in costruzione in città della provincia rumena quali Brazov, Ploiesti, Targu Mures, Targoviste, Zalau, mentre i mq di GLA frutto di ampliamenti è concentrata nella capitale Bucarest e nelle principali città quali Craiova Buzau e Timisoara.

Il rendimento dei Centri commerciali "prime" di Bucarest ha raggiunto il tasso di 6,50%, mentre quello dei Centri Commerciali prime delle principali città della Romania si attesta su 7,5%.

Gli affitti dei Centri "prime" di Bucharest si confermano a 60€ mq/mese.

#### STOCK MODERNO PER IL FORMAT RETAIL PER PAESI NEL 2018



Fonte: CBRE Research, Q4 2018

Il 2018 ha registrato l'entrata a Bucarest di nuovi marchi internazionali del lusso quali Hugo Boss, Emporio Armani e Tag Heuer così come marchi di fascia media quali Minisio, Kip e Superdry.

## Patrimonio di proprietà

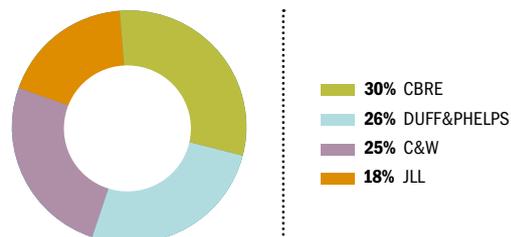
Con le valutazioni al 31 dicembre 2018 il patrimonio immobiliare complessivo del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. ha raggiunto il valore di mercato di Euro 2.412,15 milioni.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è costituito da immobili uso commerciale retail di cui il 97,28% “a reddito” e, per la percentuale residuale, da immobilizzazioni in fase di realizzazione.

Il portafoglio “a reddito” contiene immobili ubicati in Italia ed in Romania, mentre le iniziative di sviluppo al 31 dicembre 2018 insistono esclusivamente sul territorio italiano.

Le società di servizi immobiliari che hanno valutato il patrimonio immobiliare del Gruppo al 31 dicembre 2018 sono state CBRE Valuation S.p.A. (di seguito anche CBRE), Duff&Phelps Reag S.p.A. (di seguito anche Duff&Phelps), Cushman & Wakefield LLP (di seguito anche C&W) e Jones Lang LaSalle S.p.A. (di seguito anche JLL) con la seguente percentuale di incidenza rispetto al *fair value* stimato:

### RIPARTIZIONE PORTAFOGLIO GRUPPO IGD PER SOCIETÀ DI VALUTAZIONE AL 31/12/2018



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

FAIR VALUE AL 31/12/2018 Importi in milioni di Euro	TOTALE	ITALIA	ROMANIA
CBRE	731,95	661,75	70,19
Duff&Phelps	639,80	555,20	84,60
C&W	598,25	598,24	0
JLL	442,15	442,14	0
<b>Totale Patrimonio IGD</b>	<b>2.412,15</b>	<b>2.257,33</b>	<b>154,79</b>

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 31 dicembre 2018 degli esperti indipendenti:

COMPENSI AL 31/12/2018 Importi in migliaia di Euro	COMPENSI DA VALUTAZIONE	ALTRI COMPENSI	COMPENSI PARERI DI CONGIUNTA	TOTALE COMPENSI
CBRE	144	0	4	148
Duff&Phelps	195	17	5	217
JLL	45	0	6	51
C&W	86	15	12	113
<b>Totale patrimonio IGD</b>	<b>470</b>	<b>32</b>	<b>27</b>	<b>529</b>

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 31 dicembre 2018 sono:

- “Iper e super”: venticinque immobili per un totale di circa 235.000 mq di GLA, distribuiti su otto regioni del territorio italiano. Nel secondo semestre del 2018 questa categoria di immobili è stata riclassificata per cinque ipermercati per un totale di circa 30.000mq a seguito dell'accordo firmato con Coop Alleanza 3.0. Stessa operazione è stata realizzata con Unicoop Tirreno per l'iper di Fonti del Corallo; in questo caso la GLA rilasciata di 5.400mq è stata riclassificata nell'asset class Altro. L'accordo con Coop Alleanza 3.0 prevede altresì a favore della galleria con contestuale riproporzionamento del

canone e per il prolungamento della durata del contratto di locazione al 2037 per ulteriori tredici iper;

- “Gallerie e retail park”: ventisette immobili per un totale di circa 418.000 mq di GLA, distribuiti su dodici regioni del territorio italiano. La categoria immobiliare Gallerie e Retail Park nel primo semestre del 2018 ha registrato l'aumento di circa 39.000 mq di GLA a seguito dell'acquisizione di un portafoglio di quattro gallerie commerciali: Galleria Lama (Bologna), Galleria+RP La Favorita (Mantova); Galleria Leonardo (Imola) e Galleria Centroluna (Sarzana). Con l'acquisizione della Galleria di Sarzana (Liguria) raggiunge quota dodici il numero di regioni italiane in cui è presente il Gruppo IGD. Nel secondo semestre 2018 la GLA è incrementata di ulteriori 16.700 mq a seguito della riclassifica dei cinque ipermercati oggetto dell'accordo con Coop Alleanza 3.0 e di circa 800 mq di GLA in seguito all'acquisto di una porzione immobiliare per ampliare la galleria del CC Gran Rondò ottenuta dalla riduzione dell'ipermercato di proprietà di Coop Lombardia;
- “Altro”: sette immobili ad uso vario pertinenti ad immobili commerciali di proprietà o immobili adibiti ad uso ufficio, per un totale di circa 13.100 mq di GLA. Nel primo semestre 2018 i due negozi risultato della riduzione dell'ipermercato Lama di Bologna di circa 580 mq di GLA sono confluiti nella Galleria Lama entrata nel porta-

foglio del Gruppo IGD a seguito dell'acquisizione del portafoglio di quattro gallerie. Nel secondo semestre sono entrati in “Altro” l'immobile Arco Campus, foresteria e uffici per atleti e società sportive di circa 1.400 mq di superficie lorda, fino al semestre precedente classificato in “iniziative di sviluppo dirette” poiché ancora in corso di ultimazione e la porzione immobiliare di 5.400mq di GLA risultato della riduzione dell'iper Fonti del Corallo di Livorno che ospiterà strutture di servizio a scopo sanitario e medie superfici;

- “Progetto Porta a Mare”: un complesso immobiliare multifunzionale in corso di realizzazione per un totale residuo di circa 56.650 mq di slp, sito nella zona portuale di Livorno;
- “Iniziative di sviluppo dirette”: a seguito della riclassificazione dell'immobile Arco Campus in “Altro” la classe immobiliare al 31 dicembre 2018 si costituisce di un'area sita in prossimità del Centro Commerciale Porto Grande, destinata all'ampliamento del centro commerciale per circa mq 5000 di GLA;
- “Winmarkt” un portafoglio di quattordici immobili a uso commerciale ed un immobile ad uso uffici distribuiti sul territorio rumeno per circa 94.000 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.

## Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà

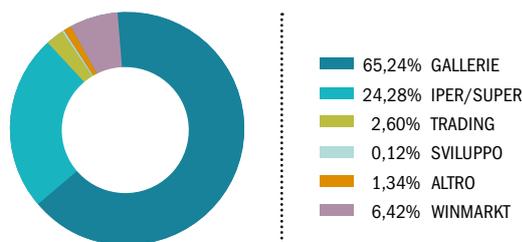
### → DISLOCAZIONE GEOGRAFICA E DETTAGLIO COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO

Le unità immobiliari di IGD in **Italia** raggiungono quota 61 (incluso il 50% del Centro Commerciale “Darsena”), così ripartite per categoria di immobile:

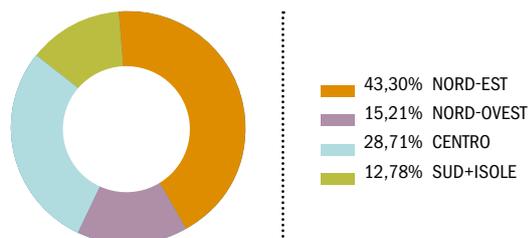
- 25 ipermercati e supermercati
- 27 gallerie e retail park
- 1 Iniziative di Sviluppo dirette
- 1 immobile per trading
- 7 altro

Con riferimento al *fair value*, il patrimonio immobiliare italiano del Gruppo IGD al 31 dicembre 2018 risulta così ripartito per categorie di immobili, per regione e per area geografica:

#### BREAKDOWN AL 31/12/2018



#### DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA AL 31/12/2018



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

**ITALIA**



**ROMANIA**

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

- 14 centri commerciali
- 1 palazzina uffici



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 (MQ)	ALTRO/AREE ESTERNE (MQ)	PROPRIETÀ	DATA APERTURA	DATA ULTIMO AMPLIAMENTO/ RESTYLING/ RIMODULAZIONE	% POSSESSO
<b>CENTRO COMMERCIALE BORGO</b>	Bologna (BO)	6.975	//	IGD SIIQ SPA	1989	2015	100
<b>IPERMERCATO CC MIRALFIORE</b>	Pesaro (PU)	//	//	IGD SIIQ SPA	1992	//	100
<b>IPERMERCATO CC GLOBO</b>	Lugo di Romagna (RA)	//	//	IGD SIIQ SPA	1997	2005	100
<b>CENTRO COMMERCIALE PORTO GRANDE</b>	Porto d'Ascoli (AP)	7.555	543	IGD SIIQ SPA	2001	//	100
<b>CENTRO COMMERCIALE D'ABRUZZO</b>	San Giovanni Teatino (CH)	12.571	3.610	IGD SIIQ SPA	2001	2014	100
<b>CENTRO COMMERCIALE LUNGO SAVIO</b>	Cesena (FC)	2.928	//	IGD SIIQ SPA	2002	//	100
<b>GALLERIA COMMERCIALE MILLENNIUM</b>	Rovereto (TN)	7.683	//	MILLENNIUM GALLERY SRL	2004	//	100
<b>IPERMERCATO CC I MALATESTA</b>	Rimini (RN)	//	882	IGD SIIQ SPA	2005	//	100
<b>IPERMERCATO SCHIO</b>	Schio (VI)	//	//	IGD SIIQ SPA	2008	//	100
<b>CENTRO COMMERCIALE LE MAIOLICHE</b>	Faenza (RA)	22.191	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100
<b>CENTRO COMMERCIALE CITTÀ DELLE STELLE</b>	Ascoli Piceno (AP)	21.021	1.850	IGD SIIQ SPA	2002	2017	100
<b>CENTRO COMMERCIALE CASILINO</b>	Roma (RM)	5.614	760	IGD SIIQ SPA	2002	//	100
<b>CENTRO COMMERCIALE TIBURTINO</b>	Guidonia Montecelio (RM)	33.494	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100
<b>CENTRO COMMERCIALE LA TORRE</b>	Palermo (PA)	15.250	//	IGD SIIQ SPA	2010	//	100
<b>PIASTRA COMMERCIALE MAZZINI</b>	Livorno (LI)	6.095	//	IGD SIIQ SPA	2014	//	100
<b>CENTRO COMMERCIALE ESP</b>	Ravenna (RA)	30.171	3.200	IGD SIIQ SPA	1998	2017	100
<b>GALLERIA CC LUNA</b>	Sarzana (SP)	3.576	//	IGD SIIQ SPA	1992	//	100
<b>GALLERIA CC FAVORITA</b>	Mantova (MN)	7.400	//	IGD SIIQ SPA	1996	2007	100
<b>RETAIL PARK CC FAVORITA</b>	Mantova (MN)	6.214	//	IGD SIIQ SPA	1996	//	100
<b>CENTRO COMMERCIALE LEONARDO</b>	Imola (BO)	15.098	//	IGD SIIQ SPA	1992	2012 (Zara p1)	100
<b>SUPERMERCATO CECINA</b>	Cecina (LI)	//	//	IGD SIIQ SPA	1994	//	100
<b>CENTRO COMMERCIALE LAME</b>	Bologna (BO)	6.158	//	IGD SIIQ SPA	1996	2003	100
<b>IPERMERCATO CC IL MAESTRALE</b>	Cesano di Senigallia (AN)	//	//	IGD SIIQ SPA	1999	//	100
<b>IPERMERCATO CC FONTI DEL CORALLO</b>	Livorno (LI)	5.613	//	IGD SIIQ SPA	2003	//	100
<b>CENTRO COMMERCIALE E RETAIL PARK CONÈ</b>	Conegliano (TV)	18.162	//	IGD SIIQ SPA	2010	//	100
<b>SUPERMERCATO CIVITA CASTELLANA</b>	Civita Castellana (VT)	//	//	IGD SIIQ SPA	2010	//	100
<b>GALLERIA COMMERCIALE PUNTA DI FERRO</b>	Forlì (FC)	21.223	//	IGD SIIQ SPA	2011	//	100
<b>GALLERIA COMMERCIALE MAREMÀ</b>	Grosseto (GR)	17.120	//	IGD SIIQ SPA	2016	//	100
<b>GALLERIA COMMERCIALE GRAN RONDÒ</b>	Crema (CR)	15.764	//	IGD SIIQ SPA	1994	2006	100
<b>CENTRO COMMERCIALE LE PORTE DI NAPOLI</b>	Afragola (NA)	16.983	//	IGD SIIQ SPA	1999	2014	100
<b>GALLERIA COMMERCIALE SARCA</b>	Sesto S. Giovanni (MI)	23.773	//	IGD MANAGEMENT SRL	2003	2015	100
<b>GALLERIA COMMERCIALE E RETAIL PARK MONDOVICINO</b>	Mondovì (CN)	17.197	//	IGD SIIQ SPA	2007	//	100
<b>CENTRO COMMERCIALE DARSENA CITY</b>	Ferrara (FE)	12.654	//	IGD SIIQ SPA	2005	//	50
<b>CENTRO COMMERCIALE KATANÈ</b>	Gravina di Catania (CT)	14.940	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100
<b>GALLERIA COMMERCIALE I BRICCHI</b>	Isola d'Asti (AT)	15.994	245	IGD SIIQ SPA	2009	//	100
<b>RETAIL PARK CLODÌ</b>	Chioggia (VE)	9.329	//	IGD SIIQ SPA	2015		100
<b>SUPERMERCATO AQUILEIA</b>	Ravenna (RA)	//	//	IGD SIIQ SPA		//	100
<b>CENTRO PIAVE</b>	San Donà di Piave (VE)	11.618	//	CSII SPA	1995	2003	//
<b>CENTRO NOVA</b>	Villanova di Castenaso (BO)	12.740	//	CSII SPA e COPAIN HOLDING SPA	1995	2008	//
<b>GALLERIA CC FONTI DEL CORALLO</b>	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	32	4		1.450	Librerie Coop, Unieuro, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	11.480
Piena Proprietà (Ipermercato)					//	Ipercoop	10.412
Piena Proprietà (Ipermercato)					//	Ipercoop	7.937
Piena Proprietà	36	2	1	1.730	Decathlon, Deichmann	Ipercoop	15.290
Piena Proprietà	43	7	3	1.730	Decathlon, Euronics, Librerie Coop, Piazza Italia; Terranova; Intersport; Scarpamondo	Ipercoop	14.127
Piena Proprietà	23	1		850	Librerie Coop, Motivi, Primigi; Kiko	Ipercoop	7.476
Piena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria commerciale)	28	4		900	Game 7 Athletics, Oviessse, Trony, Bata	Superstore Coop (non di proprietà)	//
Piena Proprietà (Ipermercato + Area Ingrosso + Area Fitness)					//	Ipercoop	10.435
Piena Proprietà (solo ipermercato)					//	Ipercoop	8.176
Piena Proprietà	42	8		2.400	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Decathlon, Bricofer	Ipercoop	9.277
Piena Proprietà	43	8	1	2.200	Piazza Italia, Unieuro, H&M; Multiplex Stelle; Kiabi, Casa, Clayton; Dverso	Ipercoop	9.614
Piena Proprietà	24	3	1	1.260	Euronics, Piazza Italia, Satur;	Ipercoop	13.688
Piena Proprietà	99	13		3.800	Desigual; Azzurra Sport, Piazza Italia, Obi, Scarpamondo,- NewYorker, Euronics	Ipercoop	7.663
Piena Proprietà	44	6		1.700	Expert, Scarpe&Scarpe, Piazza Italia, H&M; McDonald	Ipercoop	11.217
Piena Proprietà	23	1			Unieuro/Coop	Coop	1.440
Piena Proprietà	85	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 (escluso Ipermercato)	38	1			Piazza Italia, Kiko, GameStop, Camaieu	Ipercoop (non di proprietà)	//
Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	34	4			Ovs, Piazza Italia, Calliope, Deichmann	Ipercoop (non di proprietà)	//
Piena Proprietà (solo edifici 1, 2A, 2B, 3)	5				Mediaworld, Terranova, Scarpe & Scarpe, Upim	//	//
Piena Proprietà	59	6			OVS, Zara, Mediaworld	Ipercoop	15.862
Piena Proprietà (solo supermercato)					//	Coop	5.749
Piena Proprietà	45	1			Benetton, Original Marines, Camaieu	Ipercoop	15.201
Piena Proprietà (Ipermercato)					//	Ipercoop	12.501
Piena Proprietà (solo ipermercato)					//	Ipercoop	9.359
Piena Proprietà	56	9		1.550	Maison du Monde, Conbipel, H&M, Librerie Coop, Euronics, Scarpe&Scarpe, Stradivarius	Ipercoop	9.498
Piena Proprietà (solo supermercato)					//	Coop	3.020
Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	94	3		2.854	H&M, Unieuro, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	//
Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	45	6		3.000	Piazza Italia, Decathlon, Zara, Bershka, Stradivarius, Pull & Bear	Ipercoop (non di proprietà)	//
Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	4	Presente distributore di proprietà Coop Lombardia	1.280	Oviessse, Promenade calzature	Ipercoop (non di proprietà)	//
Piena Proprietà	67	8		2.650	Desigual; Euronics, H&M, Piazza Italia; Rosso Pomodoro	Ipercoop	9.570
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 (escluso Ipermercato)	42	8		4.500	Jysk, OVS, Librerie Coop, Brico IO, Foot Loker	Ipercoop (non di proprietà)	//
Proprietà per il 50% della galleria e ipermercato	15	2		1.320	Pittarosso, Euronics	Despar	3.715
Piena Proprietà	67	6		1.320	Adidas, Euronics, H&M, Conbipel, Piazza Italia,	Ipercoop	13.663
Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	24	5		1.450	Deichmann	Il Gigante (non di proprietà)	//
Piena Proprietà	8	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, Oviessse, 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	Oviessse; Librerie Coop, Bata, Swarovski	Ipercoop	15.371



ROMANIA CENTRO COMMERCIALE	LOCATION	GLA CENTRO COMMERCIALE MQ	NET SALLING AREA	CIRCULA- TION (SQM) RENTED	RENTABLE WAREHOUSE/ OFFICE	PROPRIETÀ	DATA APERTURA	DATA AMPLIAMENTO/ RETYLING
<b>WINMARKT GRAND OMNIA CENTER</b>	Ploiesti	19.689	16.870	309	1.129	Win Magazin SA	1986	2015
<b>WINMARKT BIG</b>	Ploiesti	4.864	2.776	442	1.016	Win Magazin SA	1976	2013
<b>WINMARKT</b>	Galati	7.898	7.490	106	367	Win Magazin SA	1973	2005
<b>WINMARKT</b>	Ramnicu Valcea	7.913	7.684	51	166	Win Magazin SA	1973	2004
<b>WINMARKT</b>	Piatra Neamt	5.948	4.879	337	839	Win Magazin SA	1985	2014
<b>WINMARKT</b>	Braila	7.727	6.349	93	821	Win Magazin SA	1978	2004
<b>WINMARKT</b>	Buzau	5.302	4.953	32	314	Win Magazin SA	1975	2013
<b>WINMARKT</b>	Tulcea	3.963	3.777	5	182	Win Magazin SA	1972	2002
<b>WINMARKT</b>	Cluj Napoca	7.651	5.704	85	1.510	Win Magazin SA	1983	2011
<b>WINMARKT</b>	Bistrita	5.131	4.799	61	392	Win Magazin SA	1984	2005
<b>WINMARKT</b>	Alexandria	3.434	3.302	33	74	Win Magazin SA	1978	2013
<b>WINMARKT</b>	Slatina	6.086	4.833	29	1.102	Win Magazin SA	1975	2005
<b>WINMARKT</b>	Vaslui	3.622	3.452	23	192	Win Magazin SA	1973	2006
<b>WINMARKT</b>	Turda	2.515	2.231	-	284	Win Magazin SA	1981	2007
<b>TOTALE Gallerie</b>		<b>91.743</b>	<b>79.099</b>	<b>1.607</b>	<b>8.388</b>			
<b>WINMARKT JUNIOR</b>	Ploiesti	3.012	2.137	544	331	Win Magazin SA		
<b>TOTALE Generale</b>		<b>94.755</b>	<b>81.236</b>	<b>2.151</b>	<b>8.719</b>			

AREA AMPLIAMENTO	% 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

Nel 2018 il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD ha registrato un aumento di a GLA a reddito per circa 40,000mq a seguito del perfezionamento dell'acquisizione di un portafoglio di quattro gallerie e dell'acquisto della porzione immobiliare ex iper del CC Gran Rondò portando ad un rafforzamento della leadership del Gruppo IGD nell'asset class Gallerie/Retail park e alla presenza del Gruppo anche nella regione Liguria. Di seguito vengono dettagliati per categoria di immobile le principali variazioni intervenute nell'anno.

La movimentazione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 del patrimonio immobiliare per destinazione d'uso è riepilogata nella seguente tabella:

Per questa categoria di immobili tutti i valutatori hanno utilizzato il metodo del discounted cash flow (DCF).

CBRE, C&W e JLL hanno utilizzato una durata standard di 10 anni per tutti gli asset, mentre D&P 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.

Nel secondo semestre 2018 è stato raggiunto un accordo con Coop Alleanza 3.0 per il prolungamento della durata del contratto di locazione al 2037 di 13 iper e la riduzione di gla per ulteriori cinque iper a favore della galleria con relativo riproporzionamento del canone annuale a partire dal 2019.

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	ALTRO	TOTALE ITALIA	TOTALE ROMANIA	TOTALE GRUPPO IGD			
<b>Valore contabile 31/12/2017</b>	<b>647,20</b>	<b>1.331,60</b>	<b>18,85</b>	<b>1.997,65</b>	<b>159,53</b>	<b>2.157,18</b>	<b>4,99</b>	<b>66,06</b>	<b>2.228,23</b>
Incrementi per lavori 2018	0,45	9,26	0,02	9,73	1,39	11,12	2,04	2,62	15,78
Incrementi per acquisti/nuove aperture	0,00	208,34	0,00	208,34	0,00	208,34	0,00	0,00	208,34
Riclassifiche per riduzioni iper	(67,15)	50,47	16,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vendite	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(4,93)	(4,93)
Riclassifiche	0,02	9,08	2,09	11,19	0,72	11,91	(4,04)	0,00	7,87
Rivalutazioni/svalutazioni nette	5,11	(34,96)	(5,32)	(35,17)	(6,85)	(42,02)	(0,19)	(0,93)	(43,14)
<b>Valore contabile 31/12/2018</b>	<b>585,63</b>	<b>1.573,79</b>	<b>32,32</b>	<b>2.191,74</b>	<b>154,79</b>	<b>2.346,53</b>	<b>2,80</b>	<b>62,82</b>	<b>2.412,15</b>

### → Ipermercati e supermercati

Gli ipermercati e supermercati del patrimonio immobiliare di IGD sono locati a Coop Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica Scari) 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. La categoria ipermercati e supermercati al 31 dicembre 2018 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE Valuation S.p.A. (CBRE), Duff&Phelps Reag S.p.A. (D&P), Cushman & Wakefield LLP (C&W) e JLL S.p.A. (JLL) con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

IPER/SUPER	31/12/ 2018
CBRE	21%
D&P	10%
C&W	39%
JLL	31%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

Un'operazione analoga è stata realizzata con Unicoop Tirreno per la riduzione d'iper di Fonti del Corallo, in questo caso la gla rilasciata è stata riclassificata nell'asset class Altro.

A totale la classe immobiliare IPER/Super ha registrato un incremento di valore di + 1,32% (+7,6ML€ in valore assoluto) rispetto al primo semestre dell'anno (con valori riclassificati al 30 giugno 2018) e un decremento di -9,51% (-61,6ML/€ in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre dell'anno precedente raggiungendo il valore di 585,6ML/€. Sul risultato ha influito l'accordo con Coop Alleanza 3.0 precedentemente descritto infatti il totale FV dei 5 iper condotti da Coop Alleanza 3.0 soggetti a rimodulazione al 31 dicembre ha subito una riduzione di -36,64% (-52,5ML/€ in valore assoluto) rispetto al 31.12.2017 e di -0,88% rispetto al semestre precedente dopo la riclassifica dei valori al 30 giugno 2018 (-0,8ML/€ in valore assoluto).

A perimetro costante, escluso i sei iper oggetto di rimodulazione, la categoria immobiliare Iper /super ha registrato un incremento di FV L4L di +1,82% (+8,4ML/€ in valore assoluto) rispetto al primo semestre dell'anno e un incremento di +1,62% (+7,5ML€ in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre dell'anno precedente.

Il gross initial yield medio totale della categoria Iper/super al

31 dicembre 2018 è decrementato di -0,10% rispetto al primo semestre 2018 e di -0,11% rispetto al 31.12.2017 attestandosi a 6,08%.

La variazione del gross initial yield si è concentrata nel perimetro iper/super rimodulati che hanno segnato un -0,41% rispetto al semestre precedente (-0,36% rispetto al 31.12.2017) mentre il perimetro iper/super L4L ha segnato solo un -0,01% rispetto al semestre precedente (0% rispetto al 31.12.2017).

Il tasso di attualizzazione medio si è contratto dello 0,26% rispetto al primo semestre 2018 e dello 0,28% rispetto al 31.12.2017 attestandosi al 6,46%. La contrazione del tasso di attualizzazione si è registrata nel perimetro L4L (-0,25% rispetto al semestre precedente e -0,22% rispetto al 31.12.2017) ed, in maniera più accentuata, nel perimetro iper/super rimodulati (-0,31% rispetto al semestre precedente e -0,26% rispetto al 31.12.2017).

Anche il gross cap out medio totale si è contratto dello -0,02% rispetto al primo semestre 2018 e del -0,03% rispetto al 31.12.2017 attestandosi al 6,27%. Anche in questo caso la contrazione si è registrata nel perimetro L4L (-0,02% rispetto al semestre precedente e il 31.12.2017) e in maniera più accentuata nel perimetro iper/super rimodulati (-0,05% rispetto al semestre 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 portafoglio del Gruppo IGD sono per lo più affittate 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 30 giugno 2018 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE Valuation S.p.A., Duff&Phelps Reag S.p.A., Cushman & Wakefield LLP e JLL S.p.A. con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

GALLERIE/RP	31/12/2018
CBRE Valuation S.p.A.	30%
Duff&Phelps Reag S.p.A.	30%
Cushman & Wakefield LLP	23%
Jones Lang LaSalle S.p.A.	17%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

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 o 18 anni.

La categoria immobiliare Gallerie/Retail Park nel primo semestre 2018 ha registrato l'aumento di perimetro a seguito dell'acquisizione di un Portafoglio di quattro Gallerie

Commerciali per un totale di circa 39.000mq di gla; Galleria Lama porzione immobiliare dell'omonimo Centro Commerciale Lama di Bologna di cui IGD Siiq possiede già due negozi e la porzione immobiliare Iper locata all'operatore Ipercoop (Coop Alleanza 3.0); Galleria Leonardo porzione immobiliare dell'omonimo Centro Commerciale Leonardo di Imola di cui IGD Siiq possiede già la porzione immobiliare Iper locata all'operatore Ipercoop (Coop Alleanza 3.0); Galleria La porzione immobiliare dell'omonimo Centro Commerciale La Favorita di Mantova; Galleria CentroLuna porzione immobiliare dell'omonimo Centro Commerciale CentroLuna di Sarzana (SP). Nel secondo semestre del 2018 a seguito dell'accordo con Coop Alleanza 3.0 riportato nel paragrafo IPER/Super e dell'acquisto di una porzione di iper del Cento Gran Rondò di proprietà di Coop Lombardia il totale GLA dell'asset class Gallerie/Iper è incrementata di ulteriori 20.000 mq circa.

Il FV totale della categoria immobiliare ha raggiunto il valore di 1.573,8ML/€ con un incremento totale di +18,19% (+242,2ML/€ in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre 2017. L'incremento di FV è da imputare all'acquisizione del portafoglio contenente le Gallerie Lama, La Favorita, Centroluna e Leonardo avvenuta nel primo semestre dell'anno. Il decremento di FV di -0,99% (-15,7ML/e in valore assoluto) rispetto al primo semestre del 2018 è conseguenza della rimodulazione delle cinque gallerie (Coné, Maioliche, P.to Grande, Katané e La Torre) coinvolte nell'accordo Coop Alleanza 3.0. Il perimetro delle cinque gallerie soggette a rimodulazione ha registrato una riduzione di FV di -5,29% (-18,2ML/€ in valore assoluto) rispetto al primo semestre del 2018 con i valori delle gallerie riclassificati al 30 giugno 2018. La categoria immobiliare Gallerie e Retail Park a parità di perimetro (escluso acquisizione del portafoglio di quattro gallerie commerciali e l'accordo con Coop Alleanza 3.0) ha registrato al 31.12.2018 un incremento di FV di +0,22% (+2,3ML/€ in valore assoluto) rispetto al primo semestre del 2018 e di +0,43% (+ 4,5ML/€ in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre dell'anno precedente.

Il gross initial yield medio della categoria Gallerie/RP al 31 dicembre 2018 è incrementato di +0,10% rispetto al primo semestre 2018 e di +0,13% rispetto al 31.12.2017 attestandosi al 6,41%. La variazione del gross initial yield si è concentrata nel perimetro gallerie/RP rimodulati poiché il perimetro gallerie/RP L4L ha segnato solo un leggero incremento del 0,01% rispetto al semestre precedente ed una leggera flessione del 0,02% rispetto al 31 dicembre 2017.

Il tasso di attualizzazione medio è leggermente incrementato del + 0,02% rispetto al primo semestre 2018 e del + 0,04% rispetto al 31.12.2017 attestandosi al 7,12%. L'incremento del tasso si è concentrato nel perimetro gallerie/RP rimodulati poiché il perimetro gallerie/RP L4L ha segnato un leggero incremento del 0,01% rispetto al semestre ed all'anno precedente.

Il gross cap out medio totale è aumentato si è attestato a 6,72% registrando una contrazione del -0,02% rispetto al 31 dicembre 2017 ed un leggero incremento del +0,01% rispetto al primo semestre 2018. L'incremento del tasso si è concentrato nel perimetro L4L che ha registrato un incremento del +0,02% rispetto al all'anno precedente e un +0,03% rispetto al primo semestre 2018.

Al 31 dicembre 2018 il financial occupancy rate è incrementato di 86 bps rispetto al 31.12.2017 attestandosi al 96,24%.

### → Iniziative di sviluppo dirette

Al 31 dicembre 2018 la classe immobiliare si costituisce di un terreno destinato all'estensione del Centro Commerciale Porto Grande di Porto d'Ascoli (AP) con la costruzione di due medie superfici per circa 5.000 mq di GLA a seguito della riclassificazione in Altro dell'immobile Arco Campus, palazzina ad uso misto residenziale ed uffici per gli atleti della società sportiva Virtus Pallacanestro Spa di Bologna che durante il semestre è stato completato ed affittato.

La categoria "Iniziative di sviluppo dirette" al 31 dicembre 2018 è stata valutata totalmente dall'esperto indipendente Cushman & Wakefield LLP.

Il metodo di valutazione utilizzato dall'esperto indipendente per questo progetto immobiliare è stato il metodo residuale. Al 31 dicembre 2018 la categoria iniziative di sviluppo dirette è stata valutata 2,8ML/€. A parità di perimetro il FV si è ridotto di -6,33% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-0,19ML/€ in valore assoluto).

### → Progetto Porta a Mare (trading)

Al 31 dicembre 2018 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 5.173 mq di SLP che ha registrato nel 2013 l'inizio delle vendite degli appartamenti della destinazione residenziale;
- Officine storiche (destinazione retail, residenziale, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale di 20.490 mq di SLP, che ha registrato l'inizio lavori nel primo semestre 2015 e per i quali si prevede il termine nel 2020;
- Lips (destinazione retail, turistica, alberghiera e RTA) per un totale di 15.867 mq di SLP;
- Molo Mediceo (destinazione retail, terziario e RTA) per un totale di 7.350 mq di SLP;
- Arsenale (destinazione retail, RTA e parcheggi) per un totale di 7.771 mq di SLP.

Il valore di mercato di questa categoria di immobili al 31 dicembre 2018 è stato di Euro 62,82 milioni registrando un decremento di -4,90% rispetto al 31 dicembre dell'anno precedente (-3,24ML/€ in valore assoluto) ed di -1,60% (-1MI/€

in valore assoluto) rispetto al primo semestre 2018. I principali motivi di tale riduzione sono stati la vendita nell'anno di 14 alloggi, di cui 9 nel primo semestre, nel sub ambito Mazzini.

Nel valore di mercato al 31 dicembre 2018 del Progetto Porta a Mare sono considerate anche le consistenze a destinazione commerciale non destinate alla vendita e che rimarranno di proprietà del Gruppo IGD.

### → Altro

La categoria immobiliare "Altro" al 31 dicembre 2018 ha raggiunto il valore di 32,3ML/€ incrementando di +71,42% rispetto al 31 dicembre 2017(+13,5ML/€ in valore assoluto).

Nel primo semestre del 2018 la porzione immobiliare denominata Lame Negozi 1-2, risultato della riduzione di GLA dell'iper Lame di Bologna, è stata accorpata nella Galleria Commerciale Lame e di conseguenza nella classe immobiliare Gallerie/retail park.

Nel secondo semestre del 2018 è stata riclassificata in questa categoria la porzione immobiliare frutto della riduzione dell'ipermercato Fonti del Corallo di Livorno che sarà trasformata in due medie superfici e in strutture di servizio a scopo sanitario, e Arco campus, palazzina residenziale ed uffici per gli atleti della società sportiva Virtus Pallacanestro Spa di Bologna che fino al semestre precedente era classificata nella classe immobiliare Iniziative di sviluppo dirette.

A parità di perimetro la categoria Altro ha registrato un incremento di 0,65% (0,11ML/€ in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre del 2017 ed un incremento di 0,41% (0,07ML/€ in valore assoluto) rispetto al primo semestre del 2018.

La categoria "Altro" al 31 dicembre 2018 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*:

.....	31/12/2018
<b>ALTRO</b>	
CBRE	38%
D&P	61%
C&W	1%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

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

## Romania

La categoria immobiliare Winmarkt al 31 dicembre 2018 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	31/12/2018
CBRE	45%
D&P	55%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

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 2018 il valore totale del *fair value* di questa classe di immobili è stato di Euro 154,79ML/€. La riduzione

di FV totale dell'asset class Winmarkt è stata di -2,97% (-4,74ML/€ in valore assoluto) rispetto il 31 dicembre dell'anno precedente e di -1,55% (-2,43ML/€ in valore assoluto) rispetto al semestre precedente, da attribuire completamente all'asset class Gallerie.

Il gross initial yield medio delle gallerie al 31 dicembre 2018 è incrementato di +0,19% rispetto al primo semestre 2018 e di +0,27% rispetto il 31.12.2017 attestandosi al 6,79% a seguito principalmente alla riduzione del valore del FV.

Il tasso di attualizzazione medio delle gallerie si è contratto del -0,02% rispetto al primo semestre 2018 e del -0,13% rispetto il 31.12.2017 attestandosi al 8,24%.

Il gross cap out medio delle gallerie si è attestato a 7,0% registrando una contrazione del -0,22% rispetto al 31 dicembre 2017 e del -0,11% rispetto al primo semestre 2018.

Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt ha raggiunto la percentuale di 97,06% con un incremento di 67 bps rispetto all'esercizio precedente.

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

RIEPILOGO DATI AL 31/12/2018	N° DI ASSET	SUPERFICIE LORDA AFFITTABILE 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	235.418	6,08%	6,27%	6,46%	100%	149	147
Gallerie commerciali Italia	27	417.730	6,41%	6,72%	7,12%	96,24%	232	243
Totale Italia a reddito	59	666.835	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Totale Romania	15	94.855	6,80%	7,70%	8,23%	97,11%	102	106
<b>Totale a reddito Gruppo IGD</b>	<b>74</b>	<b>761.124</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>

RIEPILOGO DATI AL 31/12/2017	N° DI ASSET	SUPERFICIE LORDA AFFITTABILE 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	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
<b>Totale a reddito Gruppo IGD</b>	<b>69</b>	<b>726.570</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>

\*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:

<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI GRUPPO IGD</b>	VALORE CONTABILE 31/12/2018	CRITERIO DI CONTABILIZZAZIONE	VALORE DI MERCATO 31/12/2018	VALORE CONTABILE 31/12/2017	VARIAZIONE
Ipermercati e Supermercati	585,63	fair value	585,63	647,20	-61,56
Gallerie commerciali Italia	1.573,79	fair value	1.573,79	1.331,60	242,19
Altro	32,32	fair value	32,32	18,85	13,47
<b>Totale Italia</b>	<b>2.191,74</b>		<b>2.191,74</b>	<b>1.997,65</b>	<b>194,09</b>
Gallerie Commerciali Romania	151,89	fair value	151,89	156,83	-4,94
Altro Romania	2,90	fair value	2,90	2,70	0,20
<b>Totale Romania</b>	<b>154,79</b>		<b>154,79</b>	<b>159,53</b>	<b>-4,74</b>
<b>Totale Gruppo IGD</b>	<b>2.346,53</b>		<b>2.346,53</b>	<b>2.157,18</b>	<b>189,35</b>

<b>INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE</b>	VALORE CONTABILE 31/12/2018	CRITERIO DI CONTABILIZZAZIONE	VALORE DI MERCATO 31/12/2018	VALORE CONTABILE 31/12/2017	VARIAZIONE
Progetti in avanzate fase di costruzione	0,00	fair value	0,00	2,00	-2,00
Terreni e costi accessori	2,80	costo rettificato / fair value	2,80	2,99	-0,19
<b>Iniziative di sviluppo dirette</b>	<b>2,80</b>	<b>costo rettificato / fair value</b>	<b>2,80</b>	<b>4,99</b>	<b>-2,19</b>

<b>PROGETTO PORTA A MARE</b>	VALORE CONTABILE 31/12/2018	CRITERIO DI CONTABILIZZAZIONE	VALORE DI MERCATO 31/12/2018	VALORE CONTABILE 31/12/2017	VARIAZIONE
<b>Progetto Porta a Mare*</b>	<b>62,82</b>	<b>fair value / costo rettificato</b>	<b>62,82</b>	<b>66,06</b>	<b>-3,24</b>

<b>TOTALE</b>	INVESTIMENTI IMMOBILIARI, TERRENI E INIZIATIVE DI SVILUPPO, IMMOBILI PER TRADING	VALORE DI MERCATO 31/12/2018	VALORE CONTABILE 31/12/2017	VARIAZIONE
<b>Totale</b>	<b>2.412,15</b>	<b>2.412,15</b>	<b>2.228,23</b>	<b>183,92</b>

\* 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.

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

<b>PROGETTO PORTO GRANDE</b>	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 31/12/2018 (MLN/€)	% DI POSSESSO	STATO
<b>Porto Grande</b>	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	II° semestre 2020	ca. 9,9 Mln/€	2,80	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni in funzione delle attività di pre-letting
<b>Totale</b>						<b>2,80</b>		

**2.7**

**VALUTAZIONI DEGLI  
ESPERTI INDIPENDENTI**



CBRE VALUATION S.P.A.  
Piazza degli Affari, 2  
20123 Milano

Tel +39 02 9974 6900  
Fax +39 02 9974 6950

Milano 07 Gennaio 2019

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 2018, 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	CITTA'
Galleria Commerciale	ESP	Ravenna
Ipermercato	ESP	Ravenna
Galleria Commerciale	CASILINO	Roma
Ipermercato	CASILINO	Roma
Galleria Commerciale	CITTA' DELLE STELLE	Ascoli Piceno
Ipermercato	CITTA' 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	Galati
SOMES	Cluj Napoca
DUNAREA	Braila
DIANA	Tulcea
DACIA	Buzau
PETRODAVA	Piatra Neamt
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.

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

[www.cbre.it](http://www.cbre.it)



CBRE VALUATION S.p.A. piazza degli Affari, 2 20123 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



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.

Confermiamo, inoltre, che le nostre valutazioni sono state redatte in conformità ai criteri indicati al Titolo V, Capitolo IV, alla Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6, e 2.5 del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 [il "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio"] e a quanto indicato nelle Linee Guida di Assogestioni e nella comunicazione congiunta Banca d'Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativa al processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.

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 fornitoci dal Cliente. Nel caso risulti 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 parti 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 fornitaci 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: La Favorita, Città delle Stelle e La Torre. 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 Lorda 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, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano 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 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 avviamenti 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 2018:

**€ 731.949.500,00**

**(Settecento Trentuno Milioni Novecento Quarantanove 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

In fede

CBRE Valuation S.p.A.



Davide Cattarin

**Amministratore Delegato**

In nome e per conto di

**CBRE Valuation S.p.A.**

CBRE Valuation S.p.A.



Elena Gramaglia MRICS

**Director**

**RICS Registered Valuer**

In nome e per conto di

**CBRE Valuation S.p.A.**

Rif. 18-64VAL-0365, 18-64VAL-0366

### **Limitazione di Responsabilità**

Il presente report di valutazione (il "Report") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di IGD SIIQ S.p.A. (il "Cliente") conformemente ai termini dell'incarico tra CBRE e il Cliente del 09 maggio 2017 ("l'Incarico"). Il Report è riservato al Cliente e agli altri Destinatari indicati nel Report medesimo; il Cliente e i Destinatari non possono in alcun modo divulgare il Report salvo che ciò non sia espressamente previsto nell'Incarico.

Qualora CBRE abbia espressamente consentito (tramite una lettera di affidamento -reliance letter-) a un soggetto terzo diverso dal Cliente o dai Destinatari di fare affidamento sul Report (la "Parte Affidataria" -"Relying Party"- o le "Parti Affidatarie" -"Relying Parties"-), non graverà su CBRE alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di alcuna Parte Affidataria rispetto a quella che CBRE avrebbe avuto se tale Parte Affidataria fosse stata individuata nell'Incarico come cliente.

La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti del Cliente, dei Destinatari e di qualsiasi Parte Affidataria sorta da, connessa a, o relativa al Report e/o all'Incarico, contrattuale o extracontrattuale, non potrà in ogni caso superare il minore importo tra:

- (i) 25% del valore della Proprietà sulla base di quanto indicato nell'Incarico (alla data di valutazione); o
- (ii) €10 milioni (Euro 10.000.000,00).

Fatte salve le condizioni dell'Incarico, CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, contrattuale o extracontrattuale, derivante da o connesso al Report. Nessuna previsione nel Report può escludere responsabilità che non possono essere escluse per legge.

**CBRE**

---

Se non siete né il Cliente, né un Destinatario, né una Parte Affidataria allora state consultando il presente Report su una base di non-affidamento ("non-reliance basis") e a mero scopo informativo. Non potrete quindi, in alcun modo, fare affidamento sul Report e CBRE non sarà responsabile per eventuali perdite o danni in cui potreste incorrere (siano essi diretti, indiretti o conseguenti) quale conseguenza di un utilizzo o di un affidamento non autorizzato del presente Report. CBRE non si impegna a fornire ulteriori informazioni aggiuntive o a correggere eventuali imprecisioni contenute nel Report.

Le informazioni contenute nel Report non costituiscono in alcun modo un suggerimento circa l'opportunità di una qualsiasi forma di transazione.

Per eventuali chiarimenti in merito alla presente legal notice (Limitazione di Responsabilità), si consiglia di richiedere una consulenza legale indipendente.



CBRE VALUATION S.P.A.  
Piazza degli Affari, 2  
20123 Milano

Tel +39 02 9974 6900  
Fax +39 02 9974 6950

Milano 07 gennaio 2019

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 SIQ SpA, alla data del 31 dicembre 2018, 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	CITTA'
Galleria Commerciale	ESP	Ravenna
Ipermercato	ESP	Ravenna
Galleria Commerciale	CASILINO	Roma
Ipermercato	CASILINO	Roma
Galleria Commerciale	CITTA' DELLE STELLE	Ascoli Piceno
Ipermercato	CITTA' 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
Galleria Commerciale	CENTROLUNA	Sarzana
Galleria Commerciale	LA FAVORITA	Mantova
Altro	PALAZZO ORLANDO	Livorno

#### Portafoglio Romania

ASSET	TOWN
MODERN	Galati
SOMES	Cluj Napoca
DUNAREA	Braila
DIANA	Tulcea
DACIA	Buzau
PETRODAVA	Piatra Neamt
BIG	Turda
MAGURA	Bistrita
CENTRAL	Vaslui

[www.cbre.it](http://www.cbre.it)



CBRE VALUATION S.p.A. piazza degli Affari, 2 20123 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



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.

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.

Confermiamo, inoltre, che le nostre valutazioni sono state redatte in conformità ai criteri indicati al Titolo V, Capitolo IV, alla Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6, e 2.5 del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 [il "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio"] e a quanto indicato nelle Linee Guida di Assogestioni e nella comunicazione congiunta Banca d'Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativa al processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.

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 fornitoci dal Cliente. Nel caso risulti 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 parti 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 fornitaci 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, Tiburtino, Piazza Mazzini, Palazzo Orlando, tutte le proprietà del portafoglio Winmarkt e le nuove proprietà di Centroluna e La Favorita. 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 Lorda 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, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano 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 aprivo 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 avviamenti 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 "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 2018:

**€ 669.130.000**

**(Seicento Sessantanove Milioni Cento Trenta 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 Cattarin  
**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. 18-64VAL-0365, 18-64VAL-0366

### **Limitazione di Responsabilità**

Il presente report di valutazione (il "Report") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di IGD SIIQ S.p.A. (il "Cliente") conformemente ai termini dell'incarico tra CBRE e il Cliente del 09 maggio 2017 ("l'Incarico"). Il Report è riservato al Cliente e agli altri Destinatari indicati nel Report medesimo; il Cliente e i Destinatari non possono in alcun modo divulgare il Report salvo che ciò non sia espressamente previsto nell'Incarico.

Qualora CBRE abbia espressamente consentito (tramite una lettera di affidamento -reliance letter-) a un soggetto terzo diverso dal Cliente o dai Destinatari di fare affidamento sul Report (la "Parte Affidataria" -"Relying Party"- o le "Parti Affidatarie" -"Relying Parties"-), non graverà su CBRE alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di alcuna Parte Affidataria rispetto a quella che CBRE avrebbe avuto se tale Parte Affidataria fosse stata individuata nell'Incarico come cliente.

La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti del Cliente, dei Destinatari e di qualsiasi Parte Affidataria sorta da, connessa a, o relativa al Report e/o all'Incarico, contrattuale o extracontrattuale, non potrà in ogni caso superare il minore importo tra:

- (i) 25% del valore della Proprietà sulla base di quanto indicato nell'Incarico (alla data di valutazione); o
- (ii) €10 milioni (Euro 10.000.000,00).

Fatte salve le condizioni dell'Incarico, CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, contrattuale o extracontrattuale, derivante da o connesso al Report. Nessuna previsione nel Report può escludere responsabilità che non possono essere escluse per legge.



---

Se non siete né il Cliente, né un Destinatario, né una Parte Affidataria allora state consultando il presente Report su una base di non-affidamento (“non-reliance basis”) e a mero scopo informativo. Non potrete quindi, in alcun modo, fare affidamento sul Report e CBRE non sarà responsabile per eventuali perdite o danni in cui potreste incorrere (siano essi diretti, indiretti o conseguenti) quale conseguenza di un utilizzo o di un affidamento non autorizzato del presente Report. CBRE non si impegna a fornire ulteriori informazioni aggiuntive o a correggere eventuali imprecisioni contenute nel Report.

Le informazioni contenute nel Report non costituiscono in alcun modo un suggerimento circa l’opportunità di una qualsiasi forma di transazione.

Per eventuali chiarimenti in merito alla presente legal notice (Limitazione di Responsabilità), si consiglia di richiedere una consulenza legale indipendente.

---

**DUFF & PHELPS**  
Real Estate Advisory Group

---

Agrate Brianza, 31 dicembre 2018  
Pos. n° 21222,03 – 21199,03

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 Zoia**

**Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato al 31 dicembre 2018 del portafoglio immobiliare costituito da n. 12 immobili a destinazione commerciale e terziaria e 1 Immobile ad uso misto residenziale ed uffici 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 2018 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



## 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 “un’opinione sul valore di un’attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell’ambito dei *termini dell’incarico*, tale valutazione sarà espressa a seguito di un *sopralluogo* e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione”. (RICS Red Book, ed. Italiana, Luglio 2017).
- **“Valore di Mercato”** indica “l’ammontare stimato a cui un’attività o una 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, Luglio 2017).

**DUFF & PHELPS**

Real Estate Advisory Group

- 
- **“Canone di Mercato”** indica “l’ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, *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” (RICS Red Book, ed. Italiana, Luglio 2017).
  - **“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.

### Criteria 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 2018.

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 Reddittuale**: 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), Ferrara (Darsena City) e Livorno (Fonti del Corallo) e sull'Immobile a destinazione mista residenziale e terziaria 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;

## DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;
- 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 2018, il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

**Euro 639.800.000,00**  
**(Euro Seicentotrentanovemilioniottocentomila/00)**

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

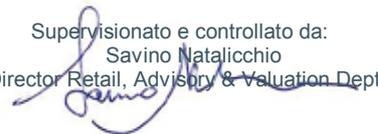
Agrate Brianza, 31 dicembre 2018  
Pos. n° 21222,03 – 21199,03

**Duff & Phelps REAG S.p.A.**

Redatto da:  
Gianluca Molli  
Project Manager



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



Simone Spreafico  
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.





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

**PER:** GRUPPO IGD  
**ATTENZIONE:** DOTT. ROBERTO ZOIA  
**PROPRIETA':** PORTAFOGLIO IMMOBILIARE  
**DATA DEL RAPPORTO:** 10 GENNAIO 2019  
**DATA DI VALUTAZIONE:** 31 DICEMBRE 2018

## 1. TERMINI DI INCARICO

### 1.1 LE PROPRIETA'

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

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

I dettagli afferenti alle singole Proprietà sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-181231-01-ITA.*

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-181231-01-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, con 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-Portfolio2018-LetteraIntegrIncarico-180504-01-ep datata 11 Maggio 2018 e la relativa accettazione da parte della Società sono riportate in copia come Sezione III.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-181231-01-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 2018.

### 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 30/06/2018.

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-181231-01-ITA

## 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-GruppoIGD-CertVal-181231-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-181231-01-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-181231-01-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 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 affitto 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-181231-01-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, parimenti 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 2018, 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:

**€589.270.000**

**(Cinquecentottantanovemilioniduecentosettantamila 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-181231-01-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €598.247.376.

In merito al trend del mercato immobiliare per il breve e medio termine, questo dipenderà dal protrarsi dell'incertezza nei mercati a causa del "rischio paese". Lo spread BTP/Bund tedeschi in crescita, i dubbi sulla Legge di Bilancio 2019, l'incremento dei tassi, sono fattori che potrebbero incidere negativamente sull'andamento del mercato immobiliare italiano nei prossimi mesi. Tuttavia, ad oggi è difficile prevedere se e quanto questi fattori incideranno effettivamente sul mercato.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-181231-01-ITA

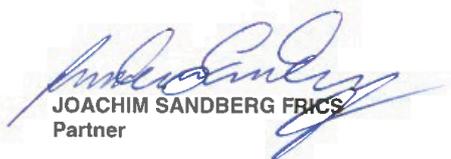
#### 9. CONFIDENZIALITA'

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.

#### 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 anomalie 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 C & W (U.K.) 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.cwilp.it  
cushmanwakefield.it

**PER:** GRUPPO IGD  
**ATTENZIONE:** DOTT. ROBERTO ZOIA  
**PROPRIETA':** PORTAFOGLIO IMMOBILIARE escluso terreno  
**DATA DEL RAPPORTO:** 10 GENNAIO 2019  
**DATA DI VALUTAZIONE:** 31 DICEMBRE 2018

## 1. TERMINI DI INCARICO

### 1.1 LE PROPRIETA'

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

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

I dettagli afferenti alle singole Proprietà sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi *Rif. IGD- IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-181231-01-ITA.*

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-181231-01-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, con 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-Portfolio2018-LetteraIntegrIncarico-180504-01-ep* datata 11 Maggio 2018 e la relativa accettazione da parte della Società sono riportate in copia come Sezione III.

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-181231-01-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 2018.

### 4. SOPRALLUOGO

Come riportato negli specifici rapporti di valutazione allegati, tutte le Proprietà sono state oggetto di sopralluogo interno ed esterno in occasione della valutazione datata 30/06/2018.

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-181231-01-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*.

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-181231-01-ITA

## 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-181231-01-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-181231-01-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-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-181231-01-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 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 sfritto 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

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-181231-01-ITA

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, parimenti 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 2018, 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:

**€586.510.000**

**(Cinquecentottantaseimilionicinquecentodiecimila 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-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-181231-01-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €595.443.725.

In merito al trend del mercato immobiliare per il breve e medio termine, questo dipenderà dal protrarsi dell'incertezza nei mercati a causa del "rischio paese". Lo spread BTP/Bund tedeschi in crescita, i dubbi sulla Legge di Bilancio 2019, l'incremento dei tassi, sono fattori che potrebbero incidere negativamente sull'andamento del mercato immobiliare italiano nei prossimi mesi. Tuttavia, ad oggi è difficile prevedere se e quanto questi fattori incideranno effettivamente sul mercato.

## 9. CONFIDENZIALITA'

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-181231-01-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 anomalie 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 C & W (U.K.) LLP

  
JOACHIM SANDBERG FRIES  
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



Milano, 31/12/2018

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

Alla cortese attenzione di Mr. R. Zoia

Subject: **Valutazione del Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2018 ad uso commerciale di proprietà di IGD SiiQ S.p.A., composto da cinque Ipermercati, due Supermercati, tre Gallerie Commerciali e un Retail Park**

Egregio Dottor Zoia,

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:

Immobile	Indirizzo	Uso	GLA m <sup>2</sup> attuale	GLA m <sup>2</sup> futura (es applicabile)
Lame	Via Marco Polo, 3 Bologna (BO)	Ipermercato	15.201	-
Centro Leonardo	Viale Amendola, 129 Imola (BO)	Ipermercato	15.862	-
Conè	Via S. Giuseppe, 25 Conegliano (TV)	Ipermercato	9.498	6.734
Fonti Del Corallo	Via Graziani, 6 Loc. Porta a Terra (LI)	Ipermercato	15.371	9.359
Il Maestrale	Strada Statale Adriatica Nord, Senigallia (AN)	Ipermercato	12.501	-
Cecina	Via Pasubio, 33 Cecina (LI)	Supermercato	5.749	-
Civita Castellana	Piazza Marcantoni, Civita Castellana (VT)	Supermercato	3.020	-
Punta di Ferro	Piazzale della Cooperazione, 2 Forlì (FC)	Galleria Commerciale	21.222	-
Maremà	Via Ecuador, Commendone – Grosseto (GR)	Galleria Commerciale	17.120	-
Conè	Via S. Giuseppe, 25 Conegliano (TV)	Galleria Commerciale	12.212	14.976
Conè	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 2018:

- 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

Portiamo alla Vs. attenzione che gli esercizi di valutazione da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali di Valutazione – Edizione Globale, edito a giugno 2017 e con effetto dal 1 luglio 2017. La presente analisi valutativa è stata condotta sulla base delle seguenti definizioni.



#### 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 fornitici 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 2015, 2016, 2017 e i primi nove mesi del 2018;
- Fatturati al netto IVA dei Supermercati e degli Ipermercati divisi per anno, relativi agli anni 2015, 2016, 2017 e i primi nove mesi del 2018;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;
- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Previsione dei canoni variabili per il 2019;
- Schede di dettaglio per ciascuna proprietà (fornite in occasione dell’analisi valutativa datata 30 giugno 2017).



## 6. Metodo di Valutazione

Le proprietà in oggetto sono state analizzate utilizzando la Metodologia Reddittuale 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 1 (Oggetto della Valutazione) è pari a €428.890.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a €442.152.000 circa.

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

## 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 Quotate) 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.

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.

### → 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 2018, al pari di quanto verificato al termine dell'esercizio 2017, 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 contro 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 2017, si conferma che, in conformità alle delibere adottate negli esercizi precedenti, l'Assemblea degli Azionisti del 1 giugno 2018 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 per complessivi Euro 55.170.951,50, così formato:

- per Euro 36.704.390, da una quota dell'utile civilistico dell'esercizio, precisando che tale quota deriva dalla gestione esente e che risulta pari al 70% dell'utile della gestione esente resosi disponibile per la distribuzione;
- per Euro 12.628.022, da Riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente, emerse per effetto della fusione per incorporazione delle società Punta di Ferro SIIQ S.p.A. e IGD Property SIIQ S.p.A., precisando che tale importo è pari al 70% dell'ammontare complessivo di tali Riserve e soggetto all'obbligo di distribuzione;
- per Euro 5.838.539,50, da parte delle Riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente.

## 2.9

ORGANIZZAZIONE  
E RISORSE UMANE→ **Struttura organizzativa**

Nel 2018 il numero dei dipendenti del gruppo IGD è rimasto sostanzialmente stabile, passando da 130 a 131.

L'acquisizione dei nuovi Centri Commerciali non ha provocato cambiamenti dal punto di vista dell'organico: due dei 4 acquisiti, infatti, erano comunque gestiti da IGD, gli altri due sono rimasti sotto la gestione della precedente società per l'intero anno. In sede è stato ampliato l'organico dell'Ufficio Commerciale tramite spostamento di una risorsa interna a seguito dell'acquisizione dei nuovi asset avvenuta dal mese di Aprile.

Nel gruppo Winmarkt, invece, l'organico risulta essere leggermente in calo, con un aumento del turnover pur mantenendo sostanzialmente invariata la struttura. Nell'ottica di aumentare il presidio a livello territoriale, inoltre, è stato assunto un terzo Area Manager.

→ **Andamento organici e turn over**

Il totale degli organici del Gruppo IGD ITALIA si è incrementato di 6 unità.

GRUPPO IGD ITALIA 31/12/2018	DIRIGENTI	QUADRI	IMPIEGATI DIRETTIVI	IMPIEGATI	DI CUI A TERMINE	TOTALE	PERCENTUALE
UOMINI	5	13	29	12	(2)	59	45%
DONNE	1	8	26	37	(4)	72	55%
<b>TOTALE</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>55</b>	<b>49</b>	<b>(6)</b>	<b>131</b>	
Percentuale	5%	16%	42%	37%		100%	100%
Perc.le su t.i.					(5%)		

TURN OVER ITALIA 2018 (compresi tempi determinati)	ASSUNZIONI	DIMISSIONI	DIFFERENZA
DIRIGENTI	0	0	0
QUADRI	1	2	-1
IMP.DIRETTIVI	0	1	-1
IMPIEGATI	5	2	3
<b>TOTALE</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>1</b>

A conferma dell'importanza attribuita alla stabilità occupazionale, i contratti a tempo indeterminato si assestano al 95% del totale. Rispetto all'anno precedente cala di 1 unità il numero dei contratti a termine arrivando così a 6 unità. In seguito a 4 dimissioni di contratti a tempo indeterminato (2 per pensionamento) e una cessazione di contratto a tempo determinato, il tasso di *turnover* risulta leggermente in crescita rispetto all'anno precedente (3,8%).

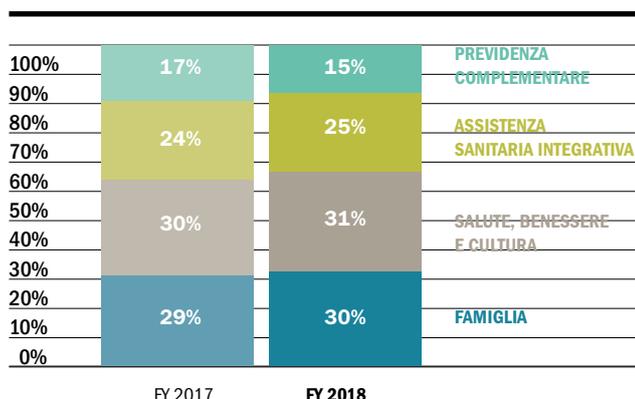
→ **Welfare**

Il 2018 rappresenta il secondo anno di vita del Piano di Welfare Aziendale IGD. Inserito all'interno del Piano industriale 2015-2018, questo strumento mette a sistema quanto di già esistente nel Protocollo delle Azioni Positive e inserisce numerose novità che diffondono e incrementano i benefit e i servizi forniti dall'azienda ai propri dipendenti. 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
RETTE UNIVERSITARIE	CORSI E FORMAZIONE
LIBRI E MATERIALE SCOLASTICO	SALUTE E BENESSERE
ASSISTENZA A DOMICILIO	CULTURA E SPETTACOLI
SCUOLA MATERNA, PRIMARIA E SECONDARIA	NEWS E MAGAZINE
ACQUISTI E SHOPPING	POLIZZA SANITARIA
	PREVIDENZA INTEGRATIVA

L'azione di monitoraggio sull'andamento del Portale permette 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 il proprio budget. Fra i servizi offerti, quelli appartenenti alle categorie "Famiglia" e "Salute, benessere e Cultura" sono i più apprezzati.

**SERVIZI DI WELFARE UTILIZZATI**



→ **Attività formative**

Nel gruppo IGD, durante il 2018, la formazione si è focalizzata sia sull'adempimento di obblighi formativi che ha riguardato un'ampia porzione della popolazione aziendale, sia sul proseguimento di aggiornamenti tecnici tesi a sviluppare e qualificare le singole competenze. Questi, in particolari, i temi trattati che hanno interessato trasversalmente i dipendenti:

**Sicurezza:**

- con formazione generale per i neo assunti;
- con aggiornamento quinquennale preposti;
- con aggiornamento quinquennale lavoratori;
- 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.

**GRUPPO WINMARKT ROMANIA  
31/12/2018**

	DIRIGENTI	QUADRI	IMPIEGATI DIRETTIVI	IMPIEGATI	TOTALE	PERCENTUALE
UOMINI	0	2	11	4	17	39%
DONNE	0	4	4	19	27	61%
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>23</b>	<b>44</b>	
Percentuale	0%	14%	34%	34%	100%	100%

**TURN OVER ROMANIA  
2018**

	ASSUNZIONI	DIMISSIONI	DIFFERENZA
DIRIGENTI	0	0	0
QUADRI	1	2	-1
IMPIEGATI DIRETTIVI	4	4	0
IMPIEGATI	2	3	-1
<b>TOTALE</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>-2</b>

In Romania, dopo anni di stabilità occupazionale ed un tasso di turnover in decrescita, il 2018 registra un significativo incremento (20%) dovuto ad un ambiente economico e un mercato del lavoro attraente e dinamico, con tassi di crescita rapidi anche nel settore edilizio ed immobiliare. La conversione dell'unico contratto a tempo determinato del 2017 in indeterminato nel 2018 porta al 100% i contratti a tempo indeterminato.

→ **Politiche retributive e di sviluppo professionale**

La valutazione annuale delle performances ha coinvolto 69 dipendenti, pari al 53% dell'intero organico, con l'attribuzione dell'aumento di merito a 13 persone, pari al 19% della popolazione interessata. Nel 2018 sono terminati 7 percorsi di cui 3 avviati nel 2016 e 4 avviati nel 2017. Sono stati inoltre avviati 7 nuovi percorsi ed effettuata un'attribuzione di livello nel mese di luglio.

Nel gruppo Winmarkt, in una logica di crescita e sviluppo delle risorse interne, nel 2018 sono stati concessi 12 aumenti di merito. In Romania, inoltre, dal 2018 è in vigore il sistema di indicizzazione dei salari, strumento volontario, aggiuntivo rispetto al sistema delle retribuzioni, volto ad incentivare la fidelizzazione all'azienda ed a premiare l'anzianità di servizio.

**Privacy:** tutti i dipendenti, compresi i dirigenti, sono stati formati in sede di Convention aziendale sul nuovo Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (GDPR), entrato in vigore il 25 maggio 2018 in tutti gli Stati dell'Unione Europea. Nell'occasione sono stati condivisi anche i provvedimenti che l'azienda sta prendendo in tema di cyber security.

**Lingua inglese:** i corsi, che hanno interessato 9 figure aziendali, sono stati definiti per supportare i ruoli che, nelle quotidiane attività, sempre di più richiedono tale competenza.

Le persone che hanno partecipato ad almeno un'iniziativa di formazione sono state 125, pari al 95% del totale, le ore complessivamente realizzate sono state 1.733, con un investimento di 37.225 Euro.

Rispetto all'anno precedente, il monte ore 2018 dedicato alla formazione è diminuito a causa di un minor numero di occasioni formative che hanno riguardato la totalità, o buona parte, della popolazione aziendale.

Relativamente al Gruppo Winmarkt, la formazione ha riguardato:

- Workshop commerciale/tecnico/amministrativo
- Corsi e attività di formazione per l'accrescimento delle competenze professionali dei dipendenti in relazione al settore aziendale di appartenenza

Sempre in Romania, nel 2018, in considerazione della qualità e della tipologia della formazione erogata, la popolazione aziendale partecipante è stata il 52% per un totale di 304 ore e un investimento di 2.903 Euro.

Diminuiscono complessivamente le ore di formazione: differentemente rispetto agli anni passati, nel corso del 2018 non si sono tenute attività di team building rivolte all'intera popolazione aziendale (generalmente organizzate in contemporanea alla convention annuale, che verrà organizzata nel primo semestre del 2019).

**2.10****EVOLUZIONE PREVEDIBILE  
DELLA GESTIONE**

Il Gruppo per l'esercizio 2019 si attende una prosecuzione del percorso di crescita, in linea con gli obiettivi del Piano Strategico 2019-2021, grazie all'incremento dei ricavi sia a perimetro omogeneo sia per il contributo, per l'intero anno, degli effetti relativi all'acquisizione dei 4 rami d'azienda. Inoltre il Gruppo stima una crescita del FFO per l'intero 2019 in un intervallo compreso tra +6% e +7%.

## 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;
- Variazione nei volumi e nei trend di consumo;
- Eventi regolatori esterni con forte impatto sull'attività sociale,

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 Strategico e del Budget annuale. Le analisi sono costituite da uno studio dei principali indicatori macroeconomici del paese Italia (PIL, consumi, reddito delle famiglie, ecc.).

In concomitanza con tale studio, la società effettua anche analisi approfondite sulla concorrenza e sul trend degli stili di consumo, in coerenza con le variazioni del livello di spesa dei consumatori e i tassi di inflazione. 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 insiederà.

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 eventuali criticità degli operatori prestando particolare attenzione alla capacità di sostenibilità dell'operatore: 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, in considerazione delle modifiche delle abitudini dei consumatori, la Società effettua 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, alla luce della positiva situazione macroeconomica del paese nell'anno di riferimento e alle prospettive per il successivo biennio, la società ha realizzato 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.

### → 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 analisi di sensibilità 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'economia del Paese, verificando che i principali indicatori di stabi-

lità 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 Management SRL, inoltre, monitora periodicamente l'andamento dei competitor locali.

In continuità con la strategia commerciale degli ultimi anni, nel 2018 la Società ha proseguito la selezione di partner di riconosciuto valore a livello internazionale, tramite 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 definitiva variante al permesso di costruire, è costantemente monitorato dal Direttore Sviluppo e Gestione del Patrimonio e dal Presidente della Società Porta Medicea S.r.l. attraverso la presenza di personale tecnico della Società.

Nel corso del 2018, la Società ha commercializzato buona

parte delle unità residenziali previste.

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.

→ **1.5 Rischio – Non ottimale gestione degli effetti della penetrazione del mercato e-commerce sul business**

Principali eventi connessi al rischio:

- Cambiamento radicale nello stile di consumo dei clienti finali, con impatto sul business di IGD legato al modello del centro commerciale

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:**

In considerazione dei dati disponibili a fine 2017, ad oggi l'aumento delle vendite online rispetto alla vendita fisica presso i negozi non rappresenta per la società un rischio

particolarmente rilevante.

L'Ufficio Marketing monitora e analizza periodicamente i dati della Società e i dati di settore rispetto all'andamento dell'e-commerce: dalle ultime analisi, i settori finora maggiormente colpiti dalla concorrenza e-commerce risultano essere il settore turistico (per quanto riguarda l'organizzazione di viaggi) e i pagamenti di servizi. Le analisi sono sempre condivise con la Direzione Commerciale.

La Società aderisce a gruppi di lavoro del CCNC nei quali si discute, insieme ad altre società, dei presidi di controllo che è possibile porre in essere al fine di mitigare tale rischio, e delle eventuali modifiche contrattuali a tutela della società.

La strategia societaria prevede due aspetti fondamentali: da un lato l'analisi e il continuo perfezionamento del mix merceologico, mirato all'introduzione di attività fisiche non sostituibili (es. ristorazione e servizi alla persona); dall'altro, la promozione del centro commerciale come luogo di aggregazione e creazione di eventi, nonchè di spazio dove agisce la multicanalità (es. con i servizi di "prenota e ritira" e "lockers"). Nell'ambito del progetto di Enterprise Risk Management, il rischio è stato oggetto di specifica attività di monitoring al fine di valutare i possibili impatti della diffusione del mercato e-commerce sul business.

## 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 localizza-

zione 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 merceologica. 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/ monitoraggio del credito per attività di locazione e vendita (pre e post transazione) e dei Consorzi**

Principali eventi connessi al rischio:

- Insolvenza dei clienti;
- Insolvenza degli operatori nei confronti dei Consorzi
- 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.

Per quanto riguarda i Consorzi, nel corso del rapporto contrattuale, i Consorzi monitorano costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, si applicano le procedure interne per la gestione dei crediti. In particolare, lo scadenzario clienti e le situazioni creditizie sono aggiornate costantemente; la Direzione Commerciale riceve una reportistica periodica circa la situazione creditizia degli operatori e, in caso di criticità, le soluzioni da adottare sono decise in accordo con la Direzione Commerciale e Gestione Rete di IGD SiiQ S.p.A.

Inoltre, la struttura operativa della Direzione Commerciale e Gestione Rete, suddivisa per area centro-nord e area centro-sud, garantisce una presenza continua sul Territorio per anticipare possibili situazioni di rischio e monitorare la gestione del consorzio.

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.

### → 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 aggravati 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.

Inoltre, ai tenant viene solitamente richiesta una garanzia in fase di sottoscrizione del contratto in genere di importo pari

a 6 mensilità del canone sotto forma di fidejussione o deposito cauzionale.

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.

Nel corso del 2018, nell'ambito dell'attività di Enterprise Risk Management, è stata inoltre svolta un'attività di monitoraggio al fine di approfondire l'impatto di tale rischio e i presidi a mitigazione dello stesso.

### → 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.

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 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. Negli ultimi anni, inoltre, la Società ha negoziato ulteriori modifiche di termini contrattuali della Convenzione All Risk, innalzando il valore assicurato per alcune tipologie di eventi ritenuti maggiormente probabili e impattanti.

## 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. Il tema è successivamente stato discusso anche con l'OdV nel corso di plurime riunioni.

Infine, a seguito della modifica dell'art. 25 ter del D.Lgs. 231/01 con l'introduzione del reato di "Istigazione alla corruzione", la Società ha provveduto ad informare tutto il personale della modifica avvenuta e delle relative implicazioni giuridiche. Inoltre la Società, previa informativa all'OdV, si è attivato al fine di costituire un idoneo sistema per la gestione del whistleblowing "per la tutela degli autori di segnalazioni di reati o irregolarità di cui siano venuti a conoscenza nell'ambito di un rapporto di lavoro pubblico o privato".

### → 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 responsabilità 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).

### → 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); (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.

La Società ha, altresì portato a termine un progetto di aggiornamento e ridefinizione della 'matrice dei controlli'; tale attività ha riguardato in particolare la revisione dei controlli ritenuti chiave, con il fine di rendere più efficienti le attività di verifica successive.

### → 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. Inoltre, l'informativa di bilancio e le dichiarazioni dei redditi sono visionate e controllate dal fiscalista esterno.

### → 3.5 Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa della protezione dei dati privacy

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni connesse a violazioni della normativa sulla protezione dei dati e la normativa sulla privacy.

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

In seguito all'entrata in vigore del Regolamento Europeo Privacy, la Società ha avviato un progetto di adeguamento

alla nuova normativa. La Società si avvale di un consulente legale informatico per l'implementazione delle fasi di adeguamento, che si interfaccia con la Direzione Amministrazione-Affari Legali e Societari e la Direzione Commerciale, responsabile della gestione dei Sistemi IT. La gestione dei dati ICT è affidata in outsourcing a Coop Alleanza 3.0 soc.coop. La Società monitora, con il supporto del consulente legale informatico, possibili aggiornamenti della normativa di riferimento e, in caso di variazioni della stessa, si adopera al fine di aggiornare le procedure aziendali, le deleghe, la documentazione aziendale di riferimento e formare il personale aziendale sugli aggiornamenti previsti.

## 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, il Gruppo si finanzia attraverso: (i) finanziamenti ipotecari e chirografari di medio/lungo termine a tasso variabile (ii) prestiti obbligazionari a tasso fisso. I finanziamenti di medio/lungo periodo possono essere subordinati al rispetto di covenant; il rispetto dei covenant 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
- 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.

Nel 2018, l'agenzia di rating Moody's ha deciso di avviare una procedura di revisione per un possibile downgrade del rating sovrano e ha successivamente modificato l'outlook del rating Baa3 di IGD da stabile a negative.

Per quanto riguarda le metriche del credito, la Società ha completato nel mese di aprile 2018 un aumento di capitale per l'acquisizione di un portafoglio immobiliare per ca. 200mln accollandosi ca. 88mln di finanziamenti ipotecari: tali attività hanno avuto un impatto positivo sul credito in termini di LTV e Liquidity Profile. Nell'ambito del progetto di Enterprise Risk Management, tale rischio è stato oggetto di una specifica attività di monitoraggio al fine di approfondirne l'impatto sul business e i presidi di controllo posti in essere.

### → 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 e chirografari 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)
- 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 circa il 92,5% 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 variabile e a copertura del rischio di tasso sono stati stipulati contratti derivati.

In seguito alla modifica del rating sovrano da parte di Moody's, la Direzione Finanza verifica costantemente i para-

metri valutati dall'agenzia al fine di monitorare l'eventuale applicazione della cd Step Up Clause su alcuni bond in circolazione.

I presidi di mitigazione di quest'area di rischio sono oggetto di periodiche attività di monitoring nell'ambito del processo di ERM.

**→ 4.3 Rischio di cambio**

Principali eventi connessi al rischio:

- Variazioni della valuta rumena RON,

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 miglioria. 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 2018 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

**2.13****AZIONI PROPRIE**

Alla data del 31 dicembre 2018 IGD possiede numero 75.126 azioni proprie, iscritte a riduzione del patrimonio netto per un importo pari ad Euro 491.610.

**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 2018 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 2018, è influenzato dall'operazione di acquisizione descritta precedentemente avente ad oggetto 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park ubicati nel Nord Italia (Centro Commerciale Leonardo a Imola, Centro Commerciale Lama a Bologna, Centro Commerciale e retail park La Favorita a Mantova e CentroLuna a Sarzana). Il bilancio sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un utile netto pari a Euro 41.242.164. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 124,9 milioni, in incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 12,3 milioni, pari al 10,91%, 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 23,8% al 21,9%. Tali variazioni sono determinate principalmente dall'operazione di acquisizione sopra descritta. Un ulteriore effetto positivo sui ricavi è stato prodotto dal contributo per l'intero periodo delle locazioni e degli affitti d'azienda relativi all'ampliamento del centro commerciale Esp

inaugurato il 1 giugno 2017.

Il risultato operativo, pari ad Euro 73,3 milioni, è diminuito rispetto all'esercizio precedente, pari a Euro 118,4 milioni, per effetto del decremento del *fair value* del patrimonio immobiliare solo in parte compensato dagli effetti dell'acquisizione dei 4 rami d'azienda

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2018, pari Euro 31,5 milioni, risulta in decremento rispetto all'esercizio 2017, di Euro 1,4 milioni, principalmente per effetto dei ai minori oneri finanziari relativi al costo ammortizzato dei bond a seguito dell'adozione del nuovo principio contabile IFRS 9 che ha comportato un incremento delle passività per prestiti obbligazionari a fronte di una riduzione dei relativi oneri finanziari e al minor utilizzo di linee di finanziamento a breve. La Posizione Finanziaria Netta risulta in incremento rispetto al 2017 per effetto dell'operazione di acquisizione parzialmente compensata dall'aumento di capitale concluso nel mese di aprile 2018.





**MONDOVICINO  
SHOPPING CENTER &  
RETAIL PARK  
CUNEO**

Apertura 2007

GLA galleria mq 7.197

GLA ancora alimentare mq 12.550



2.377.857 visitatori nel 2018



Certificazioni ambientali:  
UNI EN ISO 14001

# 03



RELAZIONE SUL  
**GOVERNO SOCIETARIO** E GLI  
**ASSETTI PROPRIETARI**

# Glossario

## **CODICE/CODICE DI AUTODISCIPLINA:**

il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel luglio 2018 dal Comitato per la *Corporate Governance* promosso da Borsa Italiana S.p.A., ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria.

## **CONSIGLIO:**

il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

## **EMITTENTE O LA SOCIETÀ:**

la Società Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A. cui si riferisce la Relazione.

## **ESERCIZIO:**

l'esercizio sociale 2018, a cui si riferisce la Relazione.

## **REGOLAMENTO EMITTENTI CONSOB/RE:**

il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 14 maggio 1999 (come successivamente modificato) in materia di emittenti.

## **REGOLAMENTO MERCATI CONSOB:**

il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 20249 del 28 dicembre 2017 (come successivamente modificato) 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 correlate, 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 e finanziatori, dipendenti, visitatori e comunità locali, operatori commerciali, nonché fornitori. Il percorso attraverso il quale l'Emittente ritiene possibile

la creazione di valore è quello di una crescita sostenibile. Anche nel corso del 2018, 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 2018 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-di-sostenibilita/>.

La Società si qualifica come PMI ai sensi dell'art. 1, lett. w-quater.1) TUF. In particolare, ai sensi del summenzionato articolo, è previsto che un emittente assuma la qualifica di PMI al sussistere di almeno uno dei seguenti requisiti: (i) un fatturato inferiore ad Euro 300 milioni o (ii) una capitalizzazione di mercato inferiore ad Euro 500 milioni. Sono esclusi dallo status di PMI gli emittenti che abbiano superato entrambi i predetti limiti per tre anni consecutivi. La Società rientra, pertanto, nella definizione di "PMI" in quanto, come evidenziato nella seguente tabella, il fatturato registrato nel corso degli esercizi 2018, 2017 e 2016 è inferiore alla soglia prevista dalla Consob.

FATTURATO				CAPITALIZZAZIONE MEDIA			
2018	2017	2016	2015	2018	2017	2016	2015
124.888.689	112.599.302	76.853.607	75.000.944	725.307.328,57	694.208.144,99	597.345.595,00	640.455.610,92

## 3.2

INFORMAZIONI SUGLI  
ASSETTI PROPRIETARI*(ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 26 febbraio 2019***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 Euro 749.738.139,26 interamente sottoscritto e versato, diviso in n. 110.341.903 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale (cfr. tabella 1).

In data 23 aprile 2018, si è concluso l'aumento di capitale per n. 29.037.340 azioni, per un controvalore complessivo di Euro 149.977.861,10 deliberato dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti in data 12 febbraio 2018.

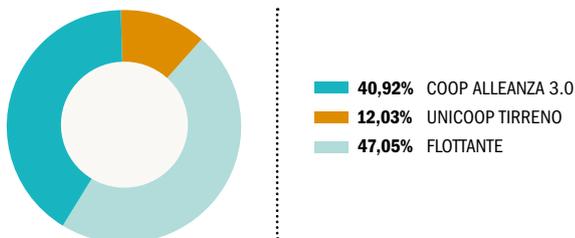
Inoltre, in data 19 febbraio 2018 è stata data esecuzione al raggruppamento delle azioni ordinarie IGD nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni 10 azioni ordinarie possedute, deliberato dall'Assemblea straordinaria della Società in data 12 febbraio 2018.

**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)**

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**

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 26 febbraio 2019 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:

- i. 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;
- ii. 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 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;
- iii. 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 ha emesso, a seguito di un collocamento privato (c.d. *private placement*), un prestito obbligazionario non garantito e non convertibile, per un importo nominale complessivo di Euro 100 milioni, con scadenza nel gennaio 2024, 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;
- v. in data 16 ottobre 2018 ha stipulato un contratto di finanziamento *senior* non garantito per Euro 200.000.000,00 con BNP Paribas ed altre istituzioni finanziarie che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria 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 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 ordinaria degli azionisti del 1° giugno 2018 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 informazio-

ni sulle caratteristiche essenziali della delibera di autorizzazione si rinvia alla Relazione Illustrativa pubblicata in occasione dell'Assemblea ordinaria del 1° giugno 2018 e disponibile sul sito *internet* della Società, all'indirizzo <http://www.gruppoigd.it/governance/assemblea-degli-azionisti/>. Alla data della presente Relazione, la Società possiede n. 65.103 azioni proprie.

**l) 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 c.c., 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, all'indirizzo: <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 l), 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, all'indirizzo: [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it). Si rinvia altresì al corrispondente paragrafo ("Consiglio di Amministrazione") della presente 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 propria 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: <https://www.borsaitaliana.it/borsaitaliana/regolamenti/corporategovernance/codice2018clean.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, la Società ha adottato da tempo un proprio Regolamento di *Governance*, che – unitamente ad altri documenti (Statuto, Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex d.lgs. 231/2001, Codice Etico, Regolamento Assembleare, Procedura per le operazioni con parti correlate, Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate, Procedura 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.

La Società ha tra le sue controllate le società Win Magazin S.A. e Winmarkt Management Srl, 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 alla legge e alle 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 esamina e approva i piani strategici, industriali e finanziari della Società e definisce la natura ed il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della stessa, includendo nelle proprie valutazioni tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo.

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 il rispetto dei principi di corretta amministrazione e l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società, nonché il 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 1° giugno 2018 ha nominato il Consiglio di Amministrazione in carica alla data della presente Relazione, determinando in 11 il numero dei relativi componenti, rispetto ai 13 del precedente mandato, con durata in carica per tre esercizi e scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020.

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. Secondo quanto previsto all'art. 16.3 dello Statuto, le liste possono essere presentate da soci che posseggano, da soli o insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2019, al 2,5% del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 13 del 24 gennaio 2019) e devono essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per la prima adunanza. 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 presente Relazione non ha adottato uno specifico piano per la successione degli amministratori esecutivi, avendo 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 in carica dal 1° gennaio 2018 al 31 maggio 2018 era composto da 13 Amministratori e, segnatamente, da Elio Gasperoni (Presidente), Claudio Albertini (Amministratore Delegato), Fernando Pellegrini (Vice Presidente), Leonardo Caporioni, Gilberto Coffari, Aristide Canosani, Milva Carletti, Rossella Saoncella, Elisabetta Gualandri, Andrea Parenti, Matteo Cidonio, Livia Salvini e Luca Dondi Dall'Orologio.

In data 1° giugno 2018 l'Assemblea ordinaria degli azionisti ha nominato il Consiglio di Amministrazione che rimarrà in carica fino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020.

Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica è composto da 11 Amministratori, e segnatamente da Elio Gasperoni (Presidente), Claudio Albertini (Amministratore Delegato), Rossella Saoncella (Vice Presidente), Gian Maria Menabò, Luca Dondi Dall'Orologio, Sergio Lugaresi, Elisabetta Gualandri, Livia Salvini, Alessia Savino, Eric Jean Véron e Timothy Guy Michele Santini.

All'Assemblea degli azionisti del 1° giugno 2018 sono state presentate quattro liste da parte di: (i) Coop Alleanza 3.0 soc. coop. (Lista n. 1), da Unicoop Tirreno soc. coop. (Lista n. 2), da GWM Growth Fund S.A. (Lista n. 3) e da un gruppo di investitori istituzionali (Lista n. 4). 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.

In particolare, dalla Lista n. 1 presentata dal socio di maggioranza Coop Alleanza 3.0 soc.coop sono stati tratti i seguenti amministratori: Elio Gasperoni, Claudio Albertini, Rossella Saoncella, Gian Maria Menabò, Luca Dondi Dall'Orologio, Sergio Lugaresi, ed Elisabetta Gualandri. Tale lista è stata votata dal 59,66% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Dalla Lista n. 2, presentata dal socio Unicoop Tirreno soc. coop, sono stati tratti gli amministratori Livia Salvini e Alessia Savino. Tale lista è stata votata dal 16,18% delle azioni rappresentate in Assemblea.

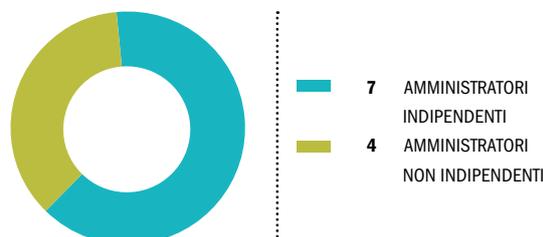
Dalla Lista n. 3 presentata da GWM Growth Fund S.A. sono stati tratti gli amministratori Eric Jean Véron e Timothy Guy Michele Santini. Tale lista è stata votata dal 17,19% delle

azioni rappresentate in Assemblea.

La lista n. 4, votata dal 6,73% delle azioni rappresentate in Assemblea, non ha ottenuto voti sufficienti per la nomina dei candidati ivi indicati.

Nelle Tabelle 2 e 2-bis allegate alla presente Relazione, sono riportati i componenti del Consiglio di Amministrazione nel corso dell'Esercizio, 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.

### INDIPENDENZA DEGLI AMMINISTRATORI



Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Consiglio di Amministrazione in carica alla data della presente Relazione.

### ELIO GASPERONI Presidente del Consiglio di Amministrazione

Nato nel 1953, si è laureato presso la facoltà di Lettere e Filosofia di Firenze - 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.

**ROSSELLA SAONCELLA**

**Vice Presidente**

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 Direttore 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

**CLAUDIO ALBERTINI**

**Amministratore Delegato dal maggio 2009  
(Amministratore dal 2006)**

Nato nel 1958 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 non esecutivo 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.

**GIAN MARIA MENABÒ**

**Amministratore non esecutivo**

Nato nel 1959, si è diplomato presso l'Istituto Tecnico per Geometri Carlo D'Arco di Mantova nel 1978. Ha lavorato presso il Gruppo PAM dal 1980 al 1992 e, successivamente, in Coop Consumatori Nordest dal 1992 al 2015, dove ha ricoperto varie funzioni di Direzione fino a ricoprire il ruolo di Direttore Commerciale dal 2003 al 2015. In Coop Alleanza è attualmente il Direttore Patrimonio e Sviluppo. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

**ERIC JEAN VÉRON**

**Amministratore indipendente**

Nato nel 1974, cittadino franco-olandese, è un imprenditore del settore immobiliare logistico. Dopo un'esperienza nel settore bancario, ha raggiunto il fondo americano ProLogis alla fine degli anni novanta, dove ha sviluppato diversi progetti in Francia e in Italia. Nel 2003 ha fondato la società Vailog, leader nel settore immobiliare logistico italiano. Dopo aver sviluppato oltre 2,000,000 mq di superfici logistiche in Europa e in Cina, Vailog è stata ceduta al fondo britannico SEGRO Plc nel 2015. È tuttora socio minoritario e amministratore delegato di Vailog. Eletto consigliere regionale in rappresentanza dei francesi dell'estero, parla 5 lingue e ha maturato esperienze e vissuto in diverse città d'Europa, America e Asia. 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 venten-

nale 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.

**LUCA DONDI DALL'OROLOGIO**

**Amministratore Indipendente**

Nato nel 1972, si è laureato in Scienze economiche 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 Amministratore Delegato di Nomisma S.p.A., dove ha in precedenza ricoperto il ruolo di Direttore Generale, 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 LUM Jean Monnet. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

**SERGIO LUGARESÌ**

**Amministratore Indipendente**

Nato nel 1957 a Ravenna, sposato con tre figli. Si è laureato in economia all'Università di Modena nel 1982 e ha ottenuto il Dottorato di Ricerca in Economia all'Università di Bologna nel 1987. Consulente, da gennaio 2018 è *Senior Adviser* di Oxera e da luglio 2013 collabora con l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) per i rapporti con la Banca Centrale Europea a Francoforte. Da aprile 2016 è membro dello *Banking Stakeholder Group* dell'Autorità Bancaria Europea. È stato Responsabile ad *interim* dell'Ufficio della Banca Mondiale a Roma (2014-2017), *Senior Vice President*, *Head of Regulatory Affairs*, del Gruppo UniCredit (2007-2013). Precedentemente è stato *Chief Economist* in Banca di Roma e nel Gruppo Capitalia (1997-2007). Nel periodo 1992-1995 ha lavorato al Fondo Monetario Internazionale, ed è tuttora membro del suo "*expert panel*" per cui svolge occasionalmente missioni di assistenza tecnica. Ha pubblicato diversi *paper* e alcuni libri sulla politica economica e monetaria, l'economia industriale, la gestione del rischio di credito e la politica fiscale. Collabora a Il Sole 24 Ore e al sito Lavoce.info.

**TIMOTHY GUY MICHELE SANTINI**

**Amministratore indipendente**

Nato nel 1966, si è laureato in Lingue moderne e membro iscritto alla Royal Institution Of Chartered Surveyors in Inghilterra. Ha lavorato presso Jones Lang LaSalle a Londra e nei *team* europei dedicati al *retail*, specializzandosi nel *retail* fuori dai centri storici. Ha trascorso più di vent'anni in Eurocommercial Properties dove è stato *senior director*,

responsabile delle attività italiane della società, riportando direttamente ad azionisti, analisti e alla Direzione Operativa. Ha fondato gli uffici italiani di Eurocommercial e ha acquistato, gestito, rinnovato e ampliato alcuni dei più noti centri commerciali italiani. Prima di concentrarsi sull'Italia è stato attivo nella gestione patrimoniale dei centri commerciali in Francia, Spagna, Belgio e nei Paesi Bassi. Attualmente fornisce consulenza sul mercato *retail* italiano e monitora attentamente le tendenze del *retail* in tutta Europa.

#### **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 stata Sindaco della Banca d'Italia dal 2007 al 2012. Dal 2012 è amministratore indipendente di BPER Banca S.p.A. e attualmente presiede il Comitato Controlli e Rischi. 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, crowdfunding*. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

#### **ALESSIA SAVINO** **Amministratore non esecutivo**

Nata nel 1967, laureata in Scienze Economiche e Bancarie presso l'Università Cattolica di Milano, ha successivamente conseguito un Master di Sviluppo Manageriale presso la Scuola di Direzione Aziendale L. Bocconi, Milano. Ricopre attualmente la carica di Direttore Finanza e Patrimonio Immobiliare presso Unicoop Tirreno, gruppo nel quale lavora dal febbraio 2017. Professionista dell'area *Finance*, vanta una duplice esperienza bancaria e aziendale avendo prestato la propria attività presso due importanti gruppi bancari e in due multinazionali industriali. Lato Corporate, ha svolto la funzione di *General Manager* e membro del CdA della Società Finanziaria del Gruppo Giorgio Armani per circa 15 anni; precedentemente è stata Tesoriere di Gruppo della società Aprilia, oggi Gruppo Piaggio. Per quanto riguarda l'ambito bancario, è stata a capo dell'Area Trattazione valori mobiliari del Settore Finanza della Direzione Generale della *Joint Venture* Credito Italiano e Natwest Bank di Londra, Banca CreditWest e, successivamente, capo della Divisione Copertura Rischio tasso per le aziende presso la Direzione Generale del Gruppo Bancario Credito Emiliano a Reggio Emilia. È, inoltre, vice presidente e membro del CdA della società Sogefin e membro del CdA e del Comitato Esecutivo della società di intermediazione mobiliare Simgest. 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, dell'impegno connesso alle proprie attività lavorative e professionali, nonché del numero e dell'onere di eventuali altri incarichi di amministratore o sindaco ricoperti in altre società, secondo quanto previsto dal 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.

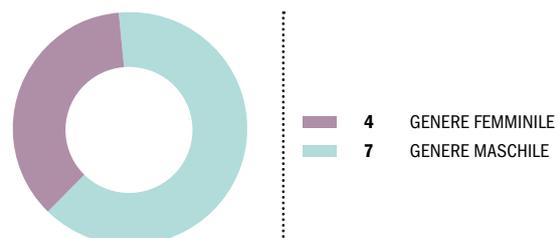
Inoltre, gli amministratori, consapevoli delle responsabilità inerenti la carica ricoperta, sono tenuti costantemente informati sulle principali novità legislative e regolamentari concernenti la Società e l'esercizio delle proprie funzioni.

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 regola 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 Alleanza 3.0 soc. coop. (già Coop Adriatica) e Unicoop Tirreno soc. coop., 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**



Alla luce del recente rinnovo del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, è previsto che l'analisi e la valutazione circa l'eventuale adozione di una politica sulla compo-

sizione degli stessi siano effettuate dai nuovi organi sociali nel corso del mandato.

### → **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 in altre società, IGD ha adottato il Regolamento denominato “Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori”, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2010 e aggiornato il 26 febbraio 2015, 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 tale società, tenuto conto che gli incarichi stessi possono 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 il 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 non esecutivo/indipendente, membro del collegio sindacale nonché in ragione dell'eventuale appartenenza a uno o più Comitati 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 ritengono appartenenti al Gruppo A le società quotate, bancarie o assicurative, finanziarie e di rilevanti dimensioni, individuate sulla base 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 parametri, il Consiglio ha individuato nell'ambito del Regolamento il peso complessivo massimo degli incarichi ricoperti in altre società che può considerarsi compatibile con un efficace svolgimento del ruolo di amministratore in IGD.

Alla data del 26 febbraio 2019, la composizione del Consiglio di Amministrazione risultava in linea con i criteri contenuti nel Regolamento “Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori” <sup>(1)</sup>.

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 2018, a seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione, sono state organizzate due apposite sessioni di *induction* per i membri degli organi sociali. In particolare, in data 16 luglio 2018 è stato organizzato un “*Board Members Induction Day*” nel corso del quale è stata effettuata una presentazione della Società ai nuovi organi sociali. In data 30 ottobre 2018 l'Amministratore Delegato, in occasione della presentazione preliminare agli altri componenti degli organi sociali delle linee guida strategiche alla base del Piano Strategico 2019-2021 (successivamente approvato nel corso della successiva riunione consiliare) ha fornito una panoramica dello sviluppo della Società nell'ultimo decennio. Inoltre, 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 Criterio applicativo 1.C.3 del Codice di Autodisciplina.

## 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 nonché di definire la natura ed il livello di rischio compatibile con tali obiettivi strategici, includendo nelle proprie valutazioni tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo.

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 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.

In data 13 dicembre 2018, la Società ha diffuso un calendario finanziario che prevede 4 riunioni per il 2019 ed in particolare:

- **26 febbraio 2019:** Consiglio di Amministrazione per l'esame ed approvazione del progetto di bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2018;
- **7 maggio 2019:** Consiglio di Amministrazione per l'es-

me del Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2019;

- **2 agosto 2019:** Consiglio di Amministrazione per l'esame della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2019;
- **7 novembre 2019:** Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2019.

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 2019.

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 consiliare <sup>(2)</sup>.

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 2018 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.

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, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 7 riunioni, nelle date del 22 febbraio, 21 marzo, 9 maggio, 6 giugno, 3 agosto, 7 novembre e 13 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 e 45 minuti. 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.

2 Criterio applicativo 1.C.5 del Codice di Autodisciplina.

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 Società<sup>3)</sup> 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 significativo 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'informativa pre-consiliare, fornendo indicazioni, tra l'altro, in merito al preavviso ritenuto generalmente congruo – e comunque sempre nel rispetto delle specifiche procedure adottate dalla Società – per l'invio della documentazione e indicando se tale termine sia stato normalmente rispettato;
- 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 esecutivi<sup>4)</sup>; tale indipendenza verrà valutata in concreto, avendo riferimento ai Criteri Applicativi del Codice di Autodisciplina e prendendo in esame ulteriori fattispecie che possano comunque offrire un giudizio circa ciascun singolo caso; il Consiglio di Amministrazione renderà noto al mercato l'esito delle proprie valutazioni (in occasione della nomina mediante un comunicato diffuso al mercato e, successivamente, nell'ambito della relazione sul governo societario). In tali documenti il Consiglio di Amministrazione: (i) riferisce se siano stati adottati e, in tal caso, con quale motivazione, parametri di valutazione differenti da quelli indicati nel Codice di Autodisciplina, anche con riferimento a singoli Amministratori; e (ii) illustra i criteri quantitativi e/o qualitativi eventualmente utilizzati per valutare la significatività dei rapporti oggetto di valutazione<sup>5)</sup>;
- 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;

3 Criterio 1.C.1 lett b) Codice di Autodisciplina.

4 Principio 3.P.2 Codice Autodisciplina.

5 Criterio 3.C.4 Codice Autodisciplina.

- 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 Consiglio. A tal fine, mediante apposita procedura, individua criteri generali differenziati <sup>(6)</sup>, 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 <sup>(7)</sup>;
- 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; ne fissa altresì il compenso previo parere del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione;
- 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 Redazioni 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 indipendenti <sup>(8)</sup>;
- 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 privilegiate e rilevanti <sup>(9)</sup>;
- z) valuta se adottare un piano per la successione degli amministratori esecutivi, previa istruttoria del Comitato Nomine e Remunerazione <sup>(10)</sup>.

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*.

6 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.

7 Criterio 1.C.3 Codice Autodisciplina.

8 Principio 2.C.4 Codice Autodisciplina.

9 Criterio art. 1.C.1 lett. j) Codice Autodisciplina.

10 Principio 5.C.2. Codice Autodisciplina.

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.

In aderenza alle disposizioni del Codice di Autodisciplina, il Consiglio di Amministrazione, in occasione della riunione consiliare appositamente indetta il giorno 26 febbraio 2019, 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 interesse<sup>(11)</sup>. A tal proposito si evidenzia che sono individuate quali controllate con rilevanza strategica tutte le società controllate del Gruppo (cfr. Paragrafo 2.1 della Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2018), posto che in esse sono allocate le gestioni dei settori di *business* del Gruppo.

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 2018, 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 2018 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 2018, IGD ha affidato

alla società di consulenza Egon Zehnder l'incarico al fine di assisterla in tale processo.

Si precisa che la società di **Consulenza Egon Zehnder** non svolge alcun ulteriore incarico per IGD né per le sue controllate.

Il processo di valutazione si è sviluppato tramite:

- discussione individuale con ciascun Consigliere, nei mesi di gennaio e febbraio 2019, sulla traccia di un questionario specificamente predisposto, con le modalità adeguate ad un Consiglio nel suo primo anno di mandato
- analisi delle indicazioni e dei commenti emersi e predisposizione di un Rapporto di sintesi al Consiglio. Ove le risposte siano positive e non aggiungano particolare valore, il tema specifico non è stato trattato nel report.
- discussione in Consiglio dei principali risultati e dei suggerimenti per i possibili miglioramenti in vista dei due successivi anni di mandato del Consiglio.

I risultati della Board Review sono stati presentati e discussi nel Consiglio di Amministrazione del 26 febbraio 2019.

La discussione individuale con ciascun consigliere, sulla traccia di un questionario scritto, si è focalizzata su questi principali temi:

1. Dimensione e Composizione del Consiglio di Amministrazione
2. Indipendenza, Integrazione e Formazione
3. Riunioni del Consiglio di Amministrazione e Processi Decisionali
4. Il ruolo del Presidente del Consiglio di Amministrazione
5. Rapporti tra i Consiglieri e il Management
6. Informazioni e Presentazioni
7. Strategia e Obiettivi
8. Governo del Rischio e Politiche di Remunerazione
9. Struttura, Persone e Piani di Successione
10. Comitati del Consiglio di Amministrazione
11. Il Collegio Sindacale
12. Dinamiche di Consiglio e Sintesi e Benchmarking

Per ciascuna area, sono stati discussi i punti di forza, le eventuali aree di miglioramento.

Sulla base dei commenti raccolti e delle analisi effettuate, la società di consulenza Egon Zehnder ha espresso un giudizio positivo di conformità, da parte di IGD, con le indicazioni del Codice di Autodisciplina e le recenti Raccomandazioni del Comitato per la Corporate Governance (Dicembre 2018) relativamente al primo anno di mandato del suo Consiglio.

Vengono apprezzati, e sono aree di eccellenza, una dimensione e una composizione adeguate, una valida combinazione di competenze, diverse tra loro e ben strutturate, così come la diversità nella composizione, rinnovata, che ha visto l'ingresso di persone competenti, percepite come "terze" e

11 Art. 1 Codice di Autodisciplina.

“indipendenti”, internazionali e allo stesso tempo esperte anche dell’Italia, credibili, che portano ulteriore competenza del business specifico dell’immobiliare. Vengono apprezzati il clima positivo e aperto nel Consiglio, le riunioni per numerosità, presenza e partecipazione dei Consiglieri, le discussioni dirette, aperte, approfondite, la dialettica fra Indipendenti e Non Indipendenti, il contributo degli Indipendenti. Viene inoltre apprezzato il lavoro dell’amministratore delegato e del management e i loro rapporti con il Consiglio, oltre che le informazioni e le presentazioni e il ruolo del Presidente. La dinamica è ricca, la discussione aperta e, con essa, il Consiglio ha inoltre mostrato buona capacità di riflettere sulla sua prassi, con disponibilità a innovare, discutere di strategia e cambiamento. I Consiglieri apprezzano l’organizzazione e il funzionamento dei Comitati, il contributo del Consiglio alla strategia e al governo del rischio e rinnovano la propria motivazione e la soddisfazione per l’efficacia del lavoro svolto.

Le risultanze del processo di autovalutazione e le relative analisi condotte da Egon Zehnder riportano un quadro positivo in merito a dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio di Amministrazione.

I Consiglieri hanno anche individuato alcuni possibili stimoli per il lavoro futuro del Consiglio.

In particolare, il Consiglio propone una propria riflessione sui seguenti punti:

- Predisporre un Piano di Successione per le risorse chiave articolato e strutturato, anche in una logica di loro retention e motivazione;
- Continuare a facilitare una discussione sulle strategie alternative di medio-lungo termine, in particolare sui temi core di business e settore (diversificazione, rotazione del portafoglio...), inclusa una riflessione su scenari alternativi per quanto riguarda il ruolo di lungo termine dell’azionista di maggioranza, il tutto per creare sempre maggiore valore per gli azionisti grazie a una direzione strategica che sia sempre più chiara;
- Migliorare ulteriormente la distribuzione del materiale informativo pre-consiliare, garantendo flussi informativi ancora più efficaci, in un’ottica di valorizzazione ulteriore della sintesi dei documenti;
- Continuare l’attività di orientamento dei consiglieri (cosiddetta induction), anche con sessioni.

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.<sup>(12)</sup>.

.....  
12 Criterio applicativo 1.C.4 Codice di Autodisciplina.

### 3.4.4 Organi delegati

#### → Amministratore Delegato

Lo Statuto <sup>(13)</sup> 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 6 giugno 2018, a seguito dell’Assemblea che ha rinnovato l’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 (Civiltico-Gestionale-Consolidato); verificare il rispetto delle direttive di Gruppo così come delle norme e leggi amministrative, fiscali e legali;
- coordinare la predisposizione dei piani industriali, dei piani poliennali, del preventivo annuale e la relativa rendicontazione;

.....  
13 Art. 23 dello Statuto.

- assicurare e coordinare le attività inerenti: servizi generali, problematiche legali e fiscali della società;
- assumersi la responsabilità della corretta e tempestiva realizzazione degli interventi immobiliari eseguiti direttamente dalla società nel rispetto dei progetti, dei *budget* di spesa e dei tempi di realizzazione approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- assumersi la responsabilità del controllo esecutivo dell'avanzamento delle commesse acquisite da terzi chiavi in mano;
- assumersi la responsabilità della corretta manutenzione del patrimonio immobiliare, nell'ambito dei contratti di locazione e affitto sottoscritti dalla Società 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 Statuto <sup>(14)</sup> 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 legale <sup>(15)</sup> 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 6 giugno 2018 ha nominato Elio Gasperoni, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, 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

14 Art. 17 dello Statuto.

15 Art. 24.1 dello Statuto.

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.

L'attribuzione del ruolo di "Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo e di Gestione dei Rischi" al Presidente - il quale, per effetto di tale qualifica è considerato amministratore esecutivo - è volta ad realizzare la separazione del presidio del controllo dalla gestione, in linea con quanto fatto nel precedente mandato.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 6 giugno 2018 ha nominato quale Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione la dott.ssa. Rossella Saoncella, 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 esecutivi<sup>(16)</sup>

Il Consiglio di Amministrazione ha considerato amministratore esecutivo l'Amministratore Delegato individuato nella persona del Sig. Claudio Albertini. Inoltre, nella riunione del 6 giugno 2018 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 dal Codice di Autodisciplina<sup>(17)</sup>.

16 Criterio applicativo 2.C.1 Codice di Autodisciplina.

17 In particolare, nel commento all'art. 7 del Codice di Autodisciplina è previsto che "l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi può essere, alternativamente, un amministratore già investito di deleghe operative ovvero un amministratore non destinatario di altre deleghe, che sia ritenuto particolarmente adatto allo svolgimento della funzione sopra indicata, il quale per effetto dell'incarico ricevuto dovrebbe essere qualificato come esecutivo".

### 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 26 febbraio 2019 ha confermato la permanenza del requisito di indipendenza <sup>(18)</sup> in capo ai consiglieri Luca Dondi Dall'Orologio, Elisabetta Gualandri, Sergio Lugaresi, Livia Salvini, Rossella Saoncella, Timothy Guy Michele Santini, Eric Jean Véron che, all'atto della nomina, sono stati qualificati indipendenti. Nel corso della riunione del 26 febbraio 2019 i consiglieri indipendenti hanno attestato il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del TUF, del Regolamento Consob

Mercati e del Codice di Autodisciplina.

In linea con le raccomandazioni del Codice di Autodisciplina, in data 11 febbraio 2019 il Collegio Sindacale ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri membri <sup>(19)</sup>.

Tenuto conto che l'attuale Consiglio di Amministrazione si compone di 11 membri, ne consegue che la percentuale di amministratori indipendenti rispetto all'attuale composizione è pari al 64% (7 su 11) e la percentuale degli amministratori non esecutivi rispetto al totale è pari al 82% (9 su 11).

Gli amministratori indipendenti si sono riuniti in data 8 febbraio 2019 per discutere dei temi ritenuti di maggior interesse rispetto al funzionamento del Consiglio di Amministrazione e alla gestione sociale.

---

18 Criterio applicativo 3.C.4 Codice di Autodisciplina.

---

19 Criterio applicativo 3.C.5 Codice di Autodisciplina.

### 3.4.7 *Lead independent director*

---

In considerazione della separazione delle cariche di Presidente e Amministratore Delegato e della circostanza che la carica del Presidente non è ricoperta dalla persona che controlla l'emittente, gli Amministratori indipendenti non hanno ritenuto necessaria la nomina del *Lead Independent Director*.

## 3.5

## IL TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

### → Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate

La Società, in linea con le raccomandazioni del Codice di Autodisciplina, con particolare riferimento alle informazioni “privilegiate” (ovvero “*price sensitive*”) ex art. 114, comma 1, del TUF, si era dotata già nel 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 nel giugno 2006, il Registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate.

A seguito dell’entrata in vigore della nuova disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 (“**MAR**”), la Società ha adottato un regolamento per la gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle informazioni riservate e privilegiate e la tenuta del Registro Insider.

In data 3 agosto 2018, la Società ha aggiornato predetto regolamento (il “**Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate di IGD SIIQ S.p.A.**” o “**Regolamento**”) al fine di tenere conto delle Linee Guida in materia di gestione delle informazioni privilegiate adottate dalla Consob nell’ottobre 2017.

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 rilevanti o privilegiate della Società nell’esercizio di un’occupazione, di una professione o di una funzione.

La valutazione sulla natura rilevante e/o privilegiata di un’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.

Qualora l’Amministratore Delegato, con il supporto delle competenti funzioni aziendali, ritenga che un’informazione abbia natura rilevante, si adopera affinché venga aggiunta una nuova sezione nella *Relevant Information List* all’interno della quale sono iscritti i soggetti che hanno accesso a tale

informazione. Inoltre, l’Amministratore Delegato, con il supporto delle competenti funzioni aziendali, è tenuto a monitorare l’evoluzione dell’informazione rilevante al fine di valutare se e quando tale informazione possa acquisire natura privilegiata.

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, purché 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 dell’elenco delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate (“**Insider List**”), tenuto dalla Società ai sensi del Regolamento.

L’Insider List è suddivisa 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.

### → 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 Consob, aveva adottato già nel gennaio 2007 una procedura diretta a disciplinare gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni aventi ad oggetto azioni della Società o altri strumenti finanziari ad esse collegati compiute da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate (“**Procedura Internal Dealing**”). La Procedura Internal Dealing è stata aggiornata nel 2016 e da ultimo nel 2018 al fine di tenere conto delle novità introdotte dal MAR e delle modifiche apportate al Regolamento Emittenti Consob.

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, più comitati con funzioni consultive e propositive e precisamente: il Comitato Controllo e Rischi, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 cod. civ. da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 4, del Regolamento Mercati Consob, ai sensi del quale è previsto che i comitati istituiti ai

sensi del Codice di Autodisciplina siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti.

I componenti dei succitati comitati sono stati eletti in occasione dell'ultimo rinnovo dell'organo amministrativo da parte dell'Assemblea ordinaria degli azionisti del 1° giugno 2018.

Per maggiori informazioni in merito al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, si rinvia a quanto indicato nella Sezione 12 "*Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate*" della presente Relazione.

## 3.7

COMITATO PER  
LE NOMINE E PER LA  
REMUNERAZIONE

In linea con quanto raccomandato nel Codice di Autodisciplina<sup>(20)</sup>, il Consiglio di Amministrazione, nel corso del 2012, ha ritenuto sussistenti le esigenze organizzative menzionate nel Codice e ha, pertanto, deliberato di accorpate il Comitato per la Remunerazione e il Comitato Nomine in un unico comitato, unificando le funzioni ad essi attribuite.

L'istituzione di un unico comitato denominato "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione" è stata decisa 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 possiedono 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**

<b>Rossella Saoncella</b>	Presidente (Indipendente)
<b>Livia Salvini</b>	(Indipendente)
<b>Timothy Guy Michele Santini</b>	(Indipendente)

Nel corso dell'Esercizio, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione di IGD è stato composto:

- (i) dal 1° gennaio 2018 al 31 maggio 2018, dai Consiglieri Andrea Parenti, in qualità di Presidente, Milva Carletti ed Elisabetta Gualandri;
- (ii) dal 6 giugno 2018 al 31 dicembre 2018, dai Consiglieri Rossella Saoncella, in qualità di Presidente, Livia Salvini e Timothy Guy Michele Santini.

<sup>20</sup> In particolare, nel commento all'art. 4 del Codice di Autodisciplina è previsto che "il consiglio può raggruppare o distribuire le funzioni assegnate ai comitati previsti dal Codice nel modo che ritiene più opportuno, nel rispetto delle regole relative alla composizione di ciascun comitato. Ad esempio, potrà essere costituito un comitato per le nomine e la remunerazione che rispetti i requisiti di composizione di entrambi i comitati".

In particolare, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 6 giugno 2018, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli azionisti del 1° giugno 2018. Il Consiglio di Amministrazione, previa analisi dei *curricula* degli amministratori componenti il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, ha verificato ed attestato che tutti i consiglieri sono in possesso di almeno uno dei requisiti previsti, in termini di 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 per la Remunerazione in cui vengono formulate le proposte all'organo consiliare relative alla propria remunerazione.

Nel corso del 2018, il Comitato si è riunito 6 (sei) volte, nelle date del 12 febbraio, 6 aprile, 2 maggio, 6 giugno, 6 novembre e 10 dicembre. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è pari al 100% per tutti i componenti del Comitato. Parimenti, il Presidente del Collegio Sindacale ha assistito a 5 (cinque) riunioni su 6 (sei).

Nel corso dell'esercizio 2018, la durata media delle riunioni è stata di circa 45 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 per le Nomine e per la Remunerazione propone altresì al Consiglio i candidati alla carica di Amministratore nei casi di cooptazione, qualora occorra sostituire amministratori indipendenti.

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 per la Remunerazione valutare periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della politica per la remunerazione, avvalendosi, per quanto riguarda i dirigenti con

responsabilità strategiche, delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato.

Esso è altresì chiamato a formulare pareri sulla scelta del tipo di organo amministrativo (monocratico o collegiale), sul numero dei componenti e sui nominativi da indicare nelle 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>, 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

A seguito del rinnovo degli organi sociali, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 6 giugno 2018, ha ritenuto di non ravvisare la necessità di costituire un Comitato di Presidenza, tenuto conto degli assetti proprietari e di *governance* della Società.

Nel corso del precedente mandato, cessato con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, il Comitato di Presidenza è stato composto da Elio Gasperoni (Presidente), da Fernando Pellegrini (Vice Presidente) e da Claudio Albertini (Amministratore Delegato). Il Comitato di Presidenza collaborava, con funzioni consultive ed istruttorie, all'individuazione delle politiche di sviluppo e delle linee guida dei piani strategici ed operativi da sottoporre al Consiglio di Amministrazione e sovrintendeva al controllo della corretta attuazione delle stesse.

### 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 Autodisciplina<sup>(21)</sup>.

#### → **Composizione e funzionamento del Comitato Controllo e Rischi (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)**

##### COMITATO CONTROLLO E RISCHI

<b>Elisabetta Gualandri</b>	Presidente (Indipendente)
<b>Luca Dondi Dall'Orologio</b>	(Indipendente)
<b>Sergio Lugaresi</b>	(Indipendente)

Nel corso dell'Esercizio, il Comitato Controllo e Rischi di IGD è stato composto:

- (i) dal 1° gennaio 2018 al 31 maggio 2018, dai Consiglieri Elisabetta Gualandri, in qualità di Presidente, Livia Salvini e Rossella Saoncella;
- (ii) dal 6 giugno 2018 al 31 dicembre 2018, dai Consiglieri Elisabetta Gualandri, in qualità di Presidente, Luca Dondi Dall'Orologio e Sergio Lugaresi.

In particolare, il Comitato Controllo e Rischi attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 6 giugno 2018, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli azionisti del 1° giugno 2018.

Alla Società, in quanto sottoposta all'attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 e successivi del codice civile da parte di Coop Alleanza 3.0 soc.coop., si applica l'art. 16, comma 1, lett. d) del Regolamento Mercati Consob e il Principio 7.P.4 del Codice, i quali prevedono che le società sottoposte all'attività di direzione e coordinamento di altra società devono disporre di un comitato per il controllo interno composto interamente di amministratori indipendenti.

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.

Nel corso del 2018, il Comitato si è riunito 8 (otto) volte, nelle date del 22 gennaio, 21 febbraio, 2 maggio, 16 luglio, 2 agosto, 1 ottobre, 7 novembre e 5 dicembre. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è pari al 100% per tutti i componenti. Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi, in *compliance* con quanto raccomandato nel Criterio applicativo 4.C.1. lett. d) del Codice di Autodisciplina, 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 20 (un'ora e venti minuti). Le relative riunioni sono state regolarmente 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;

<sup>21</sup> Art. 7 del Codice di Autodisciplina.

- 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;
- 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 2018, 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, nonché esame delle Procedure aziendali oggetto di aggiornamento quali, a titolo esemplificativo, il Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate di IGD SIIQ S.p.A., la Procedura *Internal Dealing* e le *Procedure Privacy*;
- c. esame dello stato di avanzamento del progetto di Enterprise Risk Management per l'anno 2018 ed analisi delle metodologie generalmente utilizzate dalla Società nell'ambito di tale progetto;
- d. rilascio del parere favorevole al Consiglio di Amministrazione circa l'approvazione del piano di *audit* per il 2019, 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 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 divulga 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 esplicherà 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 aggiornato il "Regolamento di *Governance*", 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 del loro operato.

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) l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/01, il quale vigila sul rispetto del Codice Etico e verifica l'efficacia e l'adeguatezza del Modello di Organizzazione e Gestione ex D.Lgs. 231/01.

Completano l'elenco gli altri soggetti rilevanti quali: (i) il Management del Gruppo, che è il primo responsabile delle attività di controllo interno e di gestione dei rischi (primo livello di controllo); (ii) le funzioni controllo di secondo livello con compiti specifici e responsabilità di controllo su diverse aree/tipologie di rischio.

Il Sistema CIGR, in linea con le normative e le *best practice* di riferimento, si articola sui seguenti livelli:

- **Primo livello:** affidato alle singole linee operative, consiste nelle verifiche svolte da chi mette in atto determinate attività e da chi ne ha la responsabilità di supervisione; permette, inoltre, di assicurare il corretto svolgimento delle attività operative;
- **Secondo livello:** affidato a strutture diverse da quelle di linea, concorre alla definizione delle metodologie di misurazione del rischio, alla loro individuazione, valutazione e controllo (Gestione dei Rischi); permette, inoltre, di verificare l'osservanza del rispetto degli obblighi normativi (Compliance);
- **Terzo livello:** affidato all'Internal Audit, serve a valutare la funzionalità del sistema complessivo dei controlli interni e di gestione dei rischi nonché a individuare andamenti anomali, violazioni delle procedure e della regolamentazione.

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 super-

visione 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 Amministrazione <sup>(22)</sup>.

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 impreveduti nel corso della vita sociale può richiedere approfondimenti straordinari, volti a verificare l'efficacia dei controlli in relazione a situazioni particolari <sup>(23)</sup>. 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 istruttoria svolto dal Comitato Controllo e Rischi.

#### iv) Impegno per attrarre, sviluppare e trattenere risorse competenti

La Società promuove attività di ricerca e sviluppo professionale 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 ERM. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto indicato al punto a), attraverso la descrizione di quattro sotto elementi:

#### i) 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.

22 () Commento all' art. 7 del Codice Autodisciplina.

23 () Commento all' art. 7 del Codice Autodisciplina.

## ii) 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*.

La gestione dei rischi di processo è demandata al Management che ha la responsabilità della valutazione, nonché della definizione degli strumenti di mitigazione. In tal senso, il Management è responsabile di monitorare le aree di rischio sulla base di una valutazione di adeguatezza dei presidi di controllo a mitigazione dei relativi rischi associati, evidenziando le aree verso cui porre attenzione e per cui adottare i più opportuni piani di azione, il tutto fermo restando le funzioni attribuite al Consiglio di Amministrazione e al Comitato Controllo e Rischi.

Il percorso metodologico in corso alla data della presente Relazione 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 rischi 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 *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).

## iii) 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.

## iv) 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.

A tal proposito, in seguito all'entrata in vigore del Regolamento europeo n. 2016/679 in materia di *privacy*, la Società ha avviato un progetto di adeguamento alla nuova normativa, identificando, tramite il proprio modello ERM e la propria *Risk Map*, un'area di rischio definita "*Sanzione connesse a violazioni della normativa della protezione dei dati privacy*". I presidi di controllo prevedono (i) il monitoraggio della normativa di riferimento, (ii) l'aggiornamento di procedure aziendali, delle deleghe, della documentazione aziendale di riferimento e (iii) la formazione del personale aziendale sugli aggiornamenti previsti.

## 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 indicato al punto b), attraverso la descrizione di tre sotto elementi:

### i) 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.

## ii) 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 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.

## iii) 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. Il corretto funzionamento del Sistema CIGR si basa sulla proficua interazione nell'esercizio dei compiti tra le funzioni aziendali coinvolte. Un Sistema CIGR efficiente mira al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- eliminazione delle sovrapposizioni metodologiche / organizzative tra le diverse funzioni di controllo;
- condivisione delle metodologie con cui le diverse funzioni di controllo effettuano le valutazioni;
- miglioramento della comunicazione tra le funzioni di controllo e gli organi aziendali;
- riduzione del rischio di informazioni "parziali" o "disallineate";
- capitalizzazione delle informazioni e delle valutazioni delle diverse funzioni di controllo.

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:

## i) 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.

## ii) 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 a 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](http://www.gruppoigd.it) ed in generale tutte le comunicazioni rese disponibili al pubblico attraverso la funzione *Investor Relations*.

## iii) 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:

## i) 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.

## ii) 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'ANDAF 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 accertare 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, monito-

raggio 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 *reporting* 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:

- a) 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;
- b) 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'adeguatezza 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 S.r.l., 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 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 2018 con inserimento nel MOG del sistema di segnalazione "Whistleblowing", introdotto dalla legge n. 179/2017 che prevede l'obbligo di creazione di uno o più canali informativi che consentano a soggetti apicali e sottoposti di presentare segnalazioni di condotte illecite garantendo la riservatezza del segnalante.

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.

Il Modello Organizzativo si compone, strutturalmente, delle seguenti procedure e funzioni:

- 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 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. 231/2001, nonché effettua specifici *audit* sulla base delle evidenze ricevute per il tramite dei suddetti flussi informativi.

Per l'esercizio 2018, l'Organismo di Vigilanza di IGD è stato composto:

- i) dal 1° gennaio 2018 al 31 maggio 2018, dai sigg. ri Fabio Carpanelli, in qualità di Presidente, Riccardo Sabadini e Alessandra De Martino;
- ii) dal 6 giugno 2018 al 31 dicembre 2018, dai sigg. ri Gilberto Coffari, in qualità di Presidente, Paolo Maestri e Alessandra De Martino.

L'Organismo di Vigilanza resterà in carica fino all'approvazione, da parte dell'Assemblea ordinaria degli azionisti, del bilancio al 31 dicembre 2020. I componenti dell'Organismo di Vigilanza non ricoprono altre cariche all'interno della Società e sono dotati di competenze professionali in grado di assicurare la presenza di specifiche competenze per poter espletare efficacemente i compiti allo stesso attribuiti.

Nel corso del 2018 l'Organismo di Vigilanza si è riunito 6 (sei) volte, nelle date del 25 gennaio, 20 aprile, 28 giugno, 26 luglio, 28 settembre e 25 ottobre con la presenza di tutti i componenti pari al 100%.

La durata media delle riunioni è stata pari a 1 (un'ora) e 30 (trenta) minuti circa. Le riunioni sono state regolarmente 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 2018.

### 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 nomina, previo parere del Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari, 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.

Per l'esercizio 2018, l'incarico di Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari è stato ricoperto dalla Dott.ssa Grazia Margherita Piolanti nominata nel luglio 2007. In data 13 dicembre del 2018, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Collegio Sindacale, in considerazione dell'uscita per pensionamento della Dott.ssa Grazia Margherita Piolanti con efficacia a decorrere dal 31 dicembre 2018, ha nominato con effetto dal 1° gennaio 2019 e a tempo indeterminato, il dott. Carlo

Barban quale nuovo Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari, attribuendo allo stesso i relativi compiti, nonché adeguati poteri e mezzi.

Il Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari 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. Il Dirigente Preposto attesta, altresì, che il Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato:

- a) siano redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606 del 19 luglio 2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio;
- b) corrispondano alle risultanze dei libri e delle scritture

contabili;

- c) siano idonei 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 2018, tale riunione si è svolta in data 22 febbraio 2019 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 Societari.

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” (la “**Procedura 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 modificata. Contestualmente all’approvazione della Procedura Parti Correlate, il Collegio Sindacale della Società ha valutato la conformità di tale 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 nella Procedura Parti Correlate, in linea con la definizione contenuta nell’Allegato I del Regolamento Parti Correlate Consob. 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;
- ii) indice di rilevanza dell’attivo: pari al rapporto tra il totale attivo dell’entità oggetto dell’Operazione e il totale attivo di IGD;
- iii) indice di rilevanza delle passività: pari al rapporto tra il totale delle passività dell’entità acquisita e il totale attivo di IGD.

**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 con parte correlata;
- il Comitato Parti Correlate può avvalersi, a spese della Società, di esperti indipendenti;
- l’interesse della Società al compimento dell’operazione con parte correlate 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 Parti Correlate ha stabilito altresì i criteri per l’individuazione di operazioni alle quali non applicare la disciplina introdotta dal Regolamento Parti Correlate Consob (ad eccezione fatta per taluni obblighi informativi) quali:

- 1) operazioni esigue (al di sotto della “soglia di esiguità” individuata dalla Società nella Procedura Parti Correlate);
- 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**

<b>Luca Dondi Dall'Orologio</b>	Presidente (Indipendente)
<b>Livia Salvini</b>	(Indipendente)
<b>Eric Jean Véron</b>	(Indipendente)

Nel corso dell'Esercizio, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di IGD è stato composto:

- i) dal 1° gennaio 2018 al 31 maggio 2018, dai Consiglieri Rossella Saoncella, in qualità di Presidente, Andrea Parenti e Matteo Cidonio;
- ii) dal 6 giugno 2018 al 31 dicembre 2018, dai Consiglieri Luca Dondi Dall'Orologio, Livia Salvini e Eric Jean Véron. Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, nel corso della riunione del 26 luglio 2018 ha nominato quale Presidente del Comitato il Consigliere Luca Dondi Dall'Orologio.

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 6 giugno 2018, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli azionisti del 1° giugno 2018.

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate ha le funzioni disciplinate dal Regolamento 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 2018, il Comitato Parti Correlate si è riunito 5 (cinque) volte, nelle date del 26 luglio, 12 ottobre, 22 ottobre, 30 ottobre e 6 novembre con la presenza pari al 100% del Presidente e con una presenza pari all'80% degli altri componenti. Il Presidente del Collegio Sindacale ha partecipato a 4 (quattro) riunioni su 5 (cinque).

La durata media delle riunioni è stata pari a 45 (quarantacinque) minuti circa. Le riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

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 riser-

va 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 la ricezione di un flusso informativo completo e tempestivo. Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate ha altresì facoltà di richiedere informazioni e formulare osservazioni ai soggetti incaricati di condurre le trattative. Il Comitato, 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 posseggano, da soli od insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2019, al 2,5% del capitale sociale di IGD secondo quanto stabilito con determinazione dirigenziale Consob n. 13 del 24 gennaio 2019).

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 tecnico-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 posseggono i requisiti di onorabilità e professionalità dalla medesima stabiliti, nonché coloro che ricoprano 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.

### 3.14

## COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE

(ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)

Nel corso dell'Esercizio, il Collegio Sindacale di IGD è stato composto:

- i) dal 1° gennaio 2018 al 31 maggio 2018, da Anna Maria Allievi, in qualità di Presidente, e da Roberto Chiusoli e Pasquina Corsi, in qualità di Sindaci Effettivi e da Pierluigi Brandolini, Isabella Landi e Andrea Bonechi, in qualità di Sindaci Supplenti;
- ii) dal 1° giugno 2018 al 31 dicembre 2018, da Anna Maria Allievi, in qualità di Presidente, Daniela Preite e Roberto Chiusoli, in qualità di Sindaci Effettivi e da Pierluigi Brandolini, Laura Macrì e Paolo Prandi, in qualità di Sindaci Supplenti.

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria del 1° giugno 2018 e rimarrà in carica fino alla data dell'Assemblea che approverà il bilancio al 2020.

I Signori Daniela Preite e Roberto Chiusoli, Sindaci Effettivi, nonché Pierluigi Brandolini e Laura Macrì, Sindaci Supplenti, sono stati tratti dalla lista n. 1, presentata dal Socio di Maggioranza Coop Alleanza 3.0 che è stata votata dal 75,84% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Il Presidente del Collegio Sindacale Anna Maria Allievi ed il Sindaco Supplente Paolo Prandi sono stati tratti dalla lista n.4, presentata dalla minoranza rappresentata da un gruppo di società di gestione del risparmio (titolari di una partecipazione pari al 2,66% del capitale) che è stata votata dal 18,27% delle azioni rappresentate in Assemblea.

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 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 svi-

luppato altresì competenze distintive come *Advisory* e nel Controllo Qualità al fine di supportare i CdA dei clienti nelle strategie di miglioramento. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 5.

#### **DANIELA PREITE** **Sindaco effettivo**

Nata a Ruffano (LE) nel 1969, si è laureata in Scienze Economiche e Bancarie, con lode, presso l'Università del Salento, ha conseguito un Dottorato di Ricerca in Economia Aziendale presso l'Università degli Studi di Bari. È *Affiliate Professor* presso SDA Bocconi *School of Management* e Professore di Economia Aziendale presso l'Università del Salento. È Vice Presidente di Coop Lombardia, membro del CdA di Scuola Coop, nonché Sindaco di Insieme Salute e di Cassa Mutualistica Interaziendale. È autrice di numerose pubblicazioni su temi di Management, a livello nazionale ed internazionale. Temi di didattica e di ricerca, con partecipazioni a convegni in Italia e all'estero: Contabilità e Bilancio, Programmazione e Controllo, *General Management*, *Performance*, *Accountability* e Sostenibilità, Società partecipe, *Corporate Governance*. 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. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 5.

Nel corso del 2018 il Collegio Sindacale si è riunito 9 (nove) volte nelle date del 30 gennaio, 21 febbraio, 9 maggio, 1 giugno, 6 giugno, 2 agosto, 6 novembre, 5 dicembre, 13 dicembre, con la partecipazione complessiva pari al 93%. In particolare, per il collegio sindacale in carica dal 1° giugno 2018, la partecipazione è stata pari al 100% delle presenze

per il Presidente Anna Maria Allievi e il Sindaco Daniela Preite (6 presenze in 6 riunioni) e pari all'83% delle presenze per il Sindaco Roberto Chiusoli (5 presenze in 6 riunioni).

La durata media delle riunioni è stata di circa h. 1,30 (un'ora e trenta minuti). Ad esse, occorre aggiungere alcune riunioni effettuate – in particolare – con il *management* della Società e con i rappresentanti 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 propri membri nel corso della riunione dell'11 febbraio 2019, comunicando l'esito di tale verifica al Consiglio di Amministrazione. Con riferimento al Sindaco Roberto Chiusoli, il Collegio Sindacale, tenuto conto di quanto dichiarato dal Dott. Chiusoli in sede di accettazione della carica, 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. In particolare, il Collegio ha constatato che non ricorrono fattispecie concretamente idonee ad inficiare l'indipendenza o situazioni soggettive che impediscano 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.

Nelle tabelle 3 e 3-bis allegata alla presente Relazione sono riportati i componenti del Collegio Sindacale in carica nel corso dell'Esercizio, con l'indicazione del possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dalla normativa vigente.

### → 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.

A tal proposito merita ricordare che, sin dall'assemblea del 19 aprile 2012, Coop Alleanza 3.0 soc. coop. (già Coop Adriatica) e Unicoop Tirreno soc. coop., 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.

Alla luce del recente rinnovo del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, è previsto che l'analisi e la valutazione circa l'eventuale adozione di una politica sulla composizione degli stessi siano effettuate dai nuovi organi sociali nel corso del mandato.

## 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 *inter-*

*net* 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/>, 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 conferenze 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 alla nomina e revoca 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, comma 2 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 con-

ferita anche con documento informatico sottoscritto in forma elettronica. 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 21 DICEMBRE 2018 DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

La Società ha trasmesso in data 27 dicembre 2018 al Presidente del Consiglio di Amministrazione e al Presidente del Collegio Sindacale, nonché in data 11 febbraio 2019 all'intero Consiglio di Amministrazione e all'intero Collegio Sindacale la lettera ricevuta dal Presidente del Comitato italiano per la Corporate Governance datata 21 dicembre 2018.

Successivamente, il contenuto della stessa è stato oggetto di discussione sia in occasione della riunione degli Amministratori Indipendenti, tenutasi in data 8 febbraio 2019, sia nel corso della riunione del Consiglio di Amministrazione del 26 febbraio 2019, per l'approvazione del progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018.

## TABELLE

**Tabella 1 “Informazioni sugli Assetti Proprietari”**

**Tabella 2 “Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati fino al 31 maggio 2018”**

**Tabella 2 bis “Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati al 31 dicembre 2018”**

**Tabella 3 “Struttura del Collegio Sindacale fino al 31 maggio 2018”**

**Tabella 3 bis “Struttura del Collegio Sindacale al 31 dicembre 2018”**

**Tabella 4 “Cariche ricoperte dagli amministratori al 31 dicembre 2018 in altre società”**

**Tabella 5 “Cariche ricoperte dai sindaci al 31 dicembre 2018 in altre società”**

**Tabella 1: Informazioni sugli Assetti Proprietari**

<b>STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE</b>	N° AZIONI	% RISPETTO AL CS.	QUOTATO (INDICARE I MERCATI) / NON QUOTATO	DIRITTI E OBBLIGHI
AZIONI ORDINARIE	110.341.903	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 e dei Comitati fino al 31 maggio 2018**

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE													COMITATO CONTROLLO E RISCHI		COMITATO NOMINE E REMUN.		COMITATO OPC	
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 •	Elio Gasperoni	1953	15/4/2015	19/4/2017	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M	x				9	3/3						
Vice Presidente	Fernando Pellegrini	1964	26/3/2003	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M		x			1	2/3						
Amministratore Delegato ◊	Claudio Albertini	1958	28/4/2006	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M	x				1	3/3						
Amministratore	Aristide Canosani	1935	26/3/2003	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M		x			—	3/3						
Amministratore	Leonardo Caporioni	1964	28/4/2006	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M		x			10	2/3						
Amministratore	Gilberto Coffari	1946	6/11/2000	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M		x			1	3/3						
Amministratore	Luca Dondi Dall'Orologio	1972	14/4/2016	3/3/2016	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	(***)			x	x	2	3/3						
Amministratore	Elisabetta Gualandri	1955	19/4/2012	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	3	3/3	3/3	P	3/3	M		
Amministratore	Milva Carletti	1963	15/4/2015	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	—	2/3			3/3	M		
Amministratore	Rossella Saoncella	1954	15/4/2015	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	—	3/3	3/3	M			- P	
Amministratore	Andrea Parenti	1957	23/4/2009	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	21	3/3			3/3	P	- M	
Amministratore	Livia Salvini	1957	19/4/2012	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	3	2/3	3/3	M				
Amministratore	Matteo Cidonio	1970	4/8/2017	4/8/2017	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	(****)			x	x	10	1/3					- M	
<b>N. di riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento (fino al 31/05/2018): 3</b>						<b>Com. Controllo e Rischi: 3</b>			<b>Com. Nomine e Remunerazione: 3</b>			<b>Comitato OPC: 0</b>						
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 confermato 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 2 bis: Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati al 31 dicembre 2018**

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE											COMITATO CONTROLLO E RISCHI		COM. NOMINE E REMUN.		COMITATO OPC			
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 •	Elio Gasperoni	1953	15/4/2015	6/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M	x				9	4/4						
Vice Presidente	Rossella Saoncella	1954	15/4/2015	6/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			x	x	-	4/4			3/3	P		
Amministratore Delegato ◊	Albertini Claudio	1958	28/4/2006	6/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M	x				-	4/4						
Amministratore	Gian Maria Menabò	1959	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M		x			6	3/4						
Amministratore	Eric Jean Véron	1974	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m			x	x	10	4/4					4/5	M
Amministratore	Salvini Livia	1957	19/4/2012	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m			x	x	3	3/4			3/3	M	4/5	M
Amministratore	Luca Dondi Dall'Orologio	1972	3/3/2016	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			x	x	2	4/4	5/5	M			5/5	P
Amministratore	Sergio Lugaresi	1957	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			x	x	-	3/4	5/5	M				
Amministratore	Timothy Guy Michele Santini	1966	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m			x	x	-	4/4			3/3	M		
Amministratore	Elisabetta Gualandri	1955	19/4/2012	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			x	x	3	3/4	5/5	P				
Amministratore	Alessia Savino	1967	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m		x			2	4/4						
<b>N. di riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento (dal 1 giugno 2018): 4</b>						<b>Com. Controllo e Rischi: 5</b>			<b>Com. Nomine e Remunerazione: 3</b>			<b>Comitato OPC: 5</b>						
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.

**Tabella 3: Struttura del Collegio Sindacale fino al 31 maggio 2018**

**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	Anna Maria Allievi	1965	15 aprile 2015	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	m	X	3/3	13
Sindaco Effettivo	Roberto Chiusoli	1964	28 aprile 2006	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M	X	2/3	22
Sindaco Effettivo	Pasquina Corsi	1957	19 aprile 2012	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M	X	3/3	4
Sindaco Supplente	Pierluigi Brandolini	1970	15 aprile 2015	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			
Sindaco Supplente	Isabella Landi	1964	28 aprile 2006	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			
Sindaco Supplente	Andrea Bonechi	1968	15 aprile 2015	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	m			

**Numero riunioni svolte durante l'Esercizio di riferimento (fino al 31 maggio 2018): 3**

**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 Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.

**Tabella 3 bis: Struttura del Collegio Sindacale al 31 dicembre 2018**
**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	Anna Maria Allievi	1965	15 aprile 2015	1 giugno 2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m	X	6/6	11
Sindaco Effettivo	Daniela Preite	1969	1 giugno 2018	1 giugno 2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M	X	6/6	4
Sindaco Effettivo	Roberto Chiusoli	1964	28 aprile 2006	1 giugno 2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M	X	5/6	22
Sindaco Supplente	Pierluigi Brandolini	1970	15 aprile 2015	1 giugno 2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			
Sindaco Supplente	Laura Macrì	1970	1 giugno 2018	1 giugno 2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			
Sindaco Supplente	Paolo Prandi	1961	1 giugno 2018	1 giugno 2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m			

**Numero riunioni svolte durante l'Esercizio di riferimento (dal 1 giugno 2018): 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 Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.

**Tabella 4: Cariche ricoperte dagli amministratori al 31 dicembre 2018 in altre società**

AMMINISTRATORE	CARICHE RICOPERTE IN ALTRE SOCIETÀ
<b>ELIO GASPERONI</b> Presidente	Consigliere FEDERAZIONE COOPERATIVE PROVINCIA DI RAVENNA S.C.P.A.
	Vice Presidente del C.d.A. COOP ALLEANZA 3.0 S.C.
	Vice Presidente del C.d.A. UNIPOL BANCA S.P.A.
	Presidente del C.d.A. Mer.Co.Ra. S.R.L.
	Consigliere PARFINCO S.P.A.
	Presidente del C.d.A. PHARMACOOOP S.P.A.
	Consigliere ROBINTUR S.P.A.
	Consigliere EATALYWORLD S.R.L.
<b>ROSSELLA SAONCELLA</b> Vice Presidente	/
<b>CLAUDIO ALBERTINI</b> Amministratore Delegato	/
<b>GIAN MARIA MENABO'</b> Consigliere	Presidente del C.d.A. Emiliana S.R.L.
	Amministratore Delegato Immobiliare Nordest S.P.A.
	Vice Presidente INRES S.C.
	Consigliere GIGA S.R.L.
	Presidente del C.d.A. Silos S.P.A.
<b>ERIC JEAN VÉRON</b> Consigliere	Consigliere Sedicoop S.R.L. con Socio Unico
	Amministratore Delegato Vailog S.R.L.
	Amministratore Delegato Vailog ER 1 S.R.L. con Socio Unico
	Amministratore Delegato Vailog ER 2 S.R.L.
	Amministratore Delegato Vailog ER 3 S.R.L.
	Amministratore Delegato Bonsol S.R.L.
	Amministratore Delegato Impianti FTV S.R.L.
	Amministratore Delegato Valpar B.V.
Amministratore Unico Vailog Colleferro S.R.L.	
<b>LIVIA SALVINI</b> Consigliere	Amministratore Delegato IFP S.R.L.
	Amministratore Unico Norev B.V.
	Consigliere IL SOLE 24 ORE S.P.A.
<b>LUCA DONDI DALL'OROLOGIO</b> Consigliere	Sindaco Effettivo ATLANTIA S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale COOPFOND S.P.A.
	Amministratore Delegato NOMISMA - SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI S.P.A.
<b>SERGIO LUGARESÌ</b> Consigliere	Consigliere NE - NOMISMA ENERGIA S.R.L.
	/
<b>TIMOTHY GUY MICHELE SANTINI</b> Consigliere	/
<b>ELISABETTA GUALANDRI</b> Consigliere	Consigliere ABISERVIZI S.P.A.
	Consigliere Mat3D S.R.L.
	Consigliere BPER BANCA S.P.A.
<b>ALESSIA SAVINO</b> Consigliere	Vice Presidente del C.d.A. SO.GE.FIN. S.R.L.
	Membro del Comitato Esecutivo SIMGEST S.P.A.

**Tabella 5: Cariche ricoperte dai sindaci al 31 dicembre 2018 in altre società**

SINDACO	CARICA RICOPERTA	SOCIETÀ
<b>ANNA MARIA ALLIEVI</b> Presidente del Collegio Sindacale	Presidente del Collegio Sindacale	CREDEM S.P.A.
	Sindaco Effettivo	CIR S.P.A.
	Sindaco Effettivo	SERAM S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	CEM S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	Aemme Linea Ambiente S.R.L.
	Sindaco Effettivo	ASM S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	Cernusco Verde S.R.L.
	Sindaco Effettivo	ATINOM S.P.A. in liquidazione
	Presidente del C.d.A.	Coop Le Sfere S.C. A R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	Confservizi Cispel Lombardia
	Sindaco Effettivo	A2A Rinnovabili S.P.A.
<b>DANIELA PREITE</b> Sindaco Effettivo	Vice Presidente del C.d.A.	Coop Lombardia S.C.
	Consigliere	Scuola Coop - Istituto nazionale di formazione delle cooperative di consumatori
	Sindaco effettivo	Insieme Salute
<b>ROBERTO CHIUSOLI</b> Sindaco Effettivo	Sindaco Effettivo	Cassa mutualistica interaziendale
	Sindaco Effettivo	UNIPOL GRUPPO S.P.A.
	Sindaco Effettivo	Compagnia Assicuratrice LINEAR S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	GRANAROLO S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	GRUPPO UNA S.P.A.
	Sindaco Effettivo	SACMI IMOLA S.C.
	Presidente del Collegio Sindacale	CAMST S.C. A R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	CEFLA S.C.
	Sindaco Effettivo	SIAT S.P.A.
	Consigliere di Sorveglianza	CONSORZIO INTEGRA S.C.
	Presidente del Collegio Sindacale	ROBINTUR S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	UNIPOL INVESTMENT S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	Casa di Cura Villa Donatello S.P.A.
	Sindaco Effettivo	CONSORZIO CASTELLO
	Presidente del Collegio Sindacale	UNIPOL FINANCE S.R.L.
	Sindaco Effettivo	DE' TOSCHI S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	SACMI SERVICE S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	SINERGO S.P.A.
	Presidente del Collegio Revisori	FONDAZIONE UNIPOLIS
	Presidente del Collegio Sindacale	UNIPOLPART I S.P.A.
Presidente del Collegio Sindacale	FINCCC S.P.A.	
Sindaco Effettivo	ALFAEVOLUTION TECHNOLOGY S.P.A.	
Presidente del Collegio Sindacale	UnipolSai Servizi Consortili	





**PUNTADIFERRO**  
**FORLÌ**

Apertura 2011

GLA galleria mq 21.223

GLA ancora alimentare mq 12.625



3.755.398 visitatori nel 2018

04



**GRUPPO IGD**  
**BILANCIO CONSOLIDATO**  
AL 31/12/2018

## 4.1 CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

<b>CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO</b> (Importi in migliaia di Euro)	<b>Nota</b>	31/12/2018 (A)	31/12/2017 (B)	VARIAZIONI (A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>1</b>	<b>151.760</b>	<b>138.915</b>	<b>12.845</b>
- ricavi verso terzi		109.105	96.637	12.468
- ricavi verso parti correlate		42.655	42.278	377
<b>Altri proventi:</b>	<b>2.1</b>	<b>6.309</b>	<b>6.176</b>	<b>133</b>
- altri proventi verso terzi		3.869	4.008	(139)
- altri proventi verso parti correlate		2.440	2.168	272
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>2.2</b>	<b>4.445</b>	<b>5.116</b>	<b>(671)</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>162.514</b>	<b>150.207</b>	<b>12.307</b>
Variazioni delle rimanenze	<b>6</b>	(4.365)	(4.633)	268
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>		<b>158.149</b>	<b>145.574</b>	<b>12.575</b>
Costi di realizzazione	<b>6</b>	564	591	(27)
Costi per servizi:	<b>3</b>	23.889	23.377	512
- costi per servizi verso terzi		20.684	20.617	67
- costi per servizi verso parti correlate		3.205	2.760	445
Costi del personale	<b>4</b>	9.810	9.881	(71)
Altri costi operativi	<b>5</b>	10.372	9.911	461
<b>Totale costi operativi</b>		<b>44.635</b>	<b>43.760</b>	<b>875</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)		(1.104)	(1.360)	256
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(234)	(3.670)	3.436
Svalutazione crediti		(884)	(1.172)	288
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)		(42.902)	27.556	(70.458)
Rivalutazione netta acquisizione		12.857	0	12.857
<b>Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>7</b>	<b>(32.267)</b>	<b>21.354</b>	<b>(53.621)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>81.247</b>	<b>123.168</b>	<b>(41.921)</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>8</b>	<b>(85)</b>	<b>(45)</b>	<b>(40)</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili		(85)	(45)	(40)
<b>Proventi finanziari:</b>		<b>92</b>	<b>143</b>	<b>(51)</b>
- verso terzi		89	140	(51)
- verso parti correlate		3	3	0
<b>Oneri finanziari:</b>		<b>32.590</b>	<b>34.536</b>	<b>(1.946)</b>
- verso terzi		32.554	34.522	(1.968)
- verso parti correlate		36	14	22
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>9</b>	<b>(32.498)</b>	<b>(34.393)</b>	<b>1.895</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>48.664</b>	<b>88.730</b>	<b>(40.066)</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio	<b>10</b>	2.276	2.276	0
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>46.388</b>	<b>86.454</b>	<b>(40.066)</b>

## 4.2

# CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO</b> (importi in migliaia di Euro)	31/12/2018	31/12/2017
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>46.388</b>	<b>86.454</b>
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	262	228
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>262</b>	<b>228</b>
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	3.181	7.897
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(684)	(1.819)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(10)	(181)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio</b>	<b>2.487</b>	<b>5.897</b>
<b>Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo</b>	<b>49.137</b>	<b>92.579</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
<b>Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>49.137</b>	<b>92.579</b>

## 4.3

# SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA CONSOLIDATA (Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2018 (A)	31/12/2017 (B)	VARIAZIONI (A-B)
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
Attività immateriali a vita definita	12	34	35	(1)
Avviamento	13	12.662	12.662	0
		<b>12.696</b>	<b>12.697</b>	<b>(1)</b>
<b>Attività materiali</b>				
Investimenti immobiliari	14	2.346.527	2.157.176	189.351
Fabbricato	15	7.887	8.131	(244)
Impianti e Macchinari	16	213	260	(47)
Attrezzature e altri beni	16	968	1.016	(48)
Migliorie su beni di terzi	16	547	797	(250)
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	36.563	40.466	(3.903)
		<b>2.392.705</b>	<b>2.207.846</b>	<b>184.859</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
Attività per imposte anticipate nette	18	-	-	0
Crediti vari e altre attività non correnti	19	111	90	21
Partecipazioni	20	277	254	23
Attività finanziarie non correnti	21	243	343	(100)
		<b>631</b>	<b>687</b>	<b>(56)</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)</b>		<b>2.406.032</b>	<b>2.221.230</b>	<b>184.802</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI:</b>				
Rimanenze e acconti	22	33.213	37.623	(4.410)
Crediti commerciali e altri crediti	23	12.916	11.415	1.501
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	2.024	2.054	(30)
Altre attività correnti	25	5.438	3.343	2.095
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	26	96	96	0
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	26	-	42	(42)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	27	2.472	2.509	(37)
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)</b>		<b>56.159</b>	<b>57.082</b>	<b>(923)</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ (A+B)</b>		<b>2.462.191</b>	<b>2.278.312</b>	<b>183.879</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
Capitale Sociale		749.738	599.760	149.978
Azioni proprie in portafoglio		(492)	(159)	(333)
Riserva sovrapprezzo azioni		31.504	29.971	1.533
Altre Riserve		410.601	384.673	25.928
Utili del gruppo		60.987	101.190	(40.203)
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	28	<b>1.252.338</b>	<b>1.115.753</b>	<b>136.585</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		-	-	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>		<b>1.252.338</b>	<b>1.115.753</b>	<b>136.585</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI:</b>				
Passività per strumenti derivati	42	17.364	20.397	(3.033)
Passività finanziarie non correnti	29	884.197	965.539	(81.342)
Fondo TFR	30	2.567	2.574	(7)
Passività per imposte differite	18	26.340	24.777	1.563
Fondi per rischi ed oneri futuri	31	5.597	5.326	271
Debiti vari e altre passività non correnti	32	7.850	9.291	(1.441)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	32	11.892	11.891	1
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (D)</b>		<b>955.807</b>	<b>1.039.795</b>	<b>(83.988)</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie correnti	33	226.475	97.097	129.378
Debiti commerciali e altri debiti	35	14.301	13.838	463
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	36	736	459	277
Passività per imposte	37	2.373	2.400	(27)
Altre passività correnti	38	10.161	8.956	1.205
Altre passività correnti verso parti correlate	38	-	14	(14)
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (E)</b>		<b>254.046</b>	<b>122.764</b>	<b>131.282</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ (F=D+ E)</b>		<b>1.209.853</b>	<b>1.162.559</b>	<b>47.294</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (C + F)</b>		<b>2.462.191</b>	<b>2.278.312</b>	<b>183.879</b>

## 4.4

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(Importi in migliaia di Euro)	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	ALTRE RISERVE	UTILI DEL GRUPPO	PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO	CAPITALE E RISERVE ATTRIBUIBILI AGLI AZIONISTI DI MINORANZA	TOTALE PATRIMONIO NETTO
<b>Saldo al 01/01/2017</b>	<b>599.760</b>	<b>29.971</b>	<b>349.246</b>	<b>81.724</b>	<b>1.060.701</b>	<b>8.725</b>	<b>1.069.426</b>
Utile del periodo	0	0	0	86.454	86.454	0	86.454
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	6.078	0	6.078	0	6.078
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	47	0	47	0	47
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.125</b>	<b>86.454</b>	<b>92.579</b>	<b>0</b>	<b>92.579</b>
Acquisto azioni proprie	0	0	(159)	0	(159)		(159)
Riclassifiche riserve per effetto fusione	0	0	23.979	(23.979)	0	0	0
Acquisto quote da azionisti di minoranza	0	0	0	(781)	(781)	(8.725)	(9.506)
<i>Ripartizione dell'utile 2016</i>							
dividendi distribuiti	0	0	(14.731)	(21.856)	(36.587)	0	(36.587)
destinazione a riserva legale	0	0			0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	20.372	(20.372)	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>599.760</b>	<b>29.971</b>	<b>384.832</b>	<b>101.190</b>	<b>1.115.753</b>	<b>0</b>	<b>1.115.753</b>
<hr/>							
(Importi in migliaia di Euro)	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	ALTRE RISERVE	UTILI DEL GRUPPO	PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO	CAPITALE E RISERVE ATTRIBUIBILI AGLI AZIONISTI DI MINORANZA	TOTALE PATRIMONIO NETTO
<b>Saldo al 01/01/2018</b>	<b>599.760</b>	<b>29.971</b>	<b>384.832</b>	<b>101.190</b>	<b>1.115.753</b>	<b>0</b>	<b>1.115.753</b>
FTA IFRS 9	0	0	(4.354)	0	(4.354)	0	(4.354)
<b>Saldo al 01/01/2018 post IFRS 9</b>	<b>599.760</b>	<b>29.971</b>	<b>380.478</b>	<b>101.190</b>	<b>1.111.399</b>	<b>0</b>	<b>1.111.399</b>
Utile del periodo	0	0	0	46.388	46.388	0	46.388
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	2.497	0	2.497	0	2.497
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	252	0	252	0	252
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.749</b>	<b>46.388</b>	<b>49.137</b>	<b>0</b>	<b>49.137</b>
Aumento di capitale	149.978	0	0	0	149.978	0	149.978
Vendita diritti inopinati	0	1.533	0	0	1.533	0	1.533
Costi aumento di capitale	0	0	(4.172)	0	(4.172)	0	(4.172)
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	(366)	0	(366)	0	(366)
<i>Ripartizione dell'utile 2017</i>							
Distribuzione dividendi	0	0	0	(55.171)	(55.171)	0	(55.171)
destinazione a riserva legale	0	0	0	0	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	31.420	(31.420)	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>749.738</b>	<b>31.504</b>	<b>410.109</b>	<b>60.987</b>	<b>1.252.338</b>	<b>0</b>	<b>1.252.338</b>

## 4.5

# RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

<b>RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO</b> (In migliaia di Euro)	31/12/2018	31/12/2017
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO:</b>		
<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>48.664</b>	<b>88.730</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Oneri/(proventi) finanziari	32.590	34.536
Ammortamenti e accantonamenti	1.104	1.360
Svalutazione crediti	884	1.172
Svalutazione/(Ripristini) immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	234	3.670
Variazione del fair value - incrementi/(decrementi)	42.902	(27.556)
(Rivalutazione) netta acquisizione 4 rami d'azienda (*)	(12.857)	0
Gestione di partecipazioni	85	45
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>113.606</b>	<b>101.957</b>
Oneri finanziari pagati	(30.040)	(31.017)
Imposte sul reddito	(1.429)	(1.319)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>82.137</b>	<b>69.621</b>
Variazione delle rimanenze	4.176	4.633
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(4.160)	7.369
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(1.188)	(3.203)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO</b>	<b>80.965</b>	<b>78.420</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(20.279)	(32.558)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	36	153
(Investimento) in 4 rami d'azienda (*)	(104.640)	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	(9.507)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO</b>	<b>(124.883)</b>	<b>(41.912)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	(8)	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	42	(42)
Vendita/ azioni proprie	126	0
(Acquisto) azioni proprie	(492)	(159)
Aumento di capitale al netto costi relativi	147.339	0
Distribuzione dividendi	(55.171)	(36.587)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(7.271)	(69.457)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(40.674)	69.244
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO</b>	<b>43.891</b>	<b>(37.001)</b>
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(10)	(82)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>	<b>(37)</b>	<b>(575)</b>
<b>DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2.509</b>	<b>3.084</b>
<b>DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>2.472</b>	<b>2.509</b>

(\*) Per maggiori dettagli rispetto alla acquisizione dei 4 rami d'azienda si rimanda al paragrafo "Business combination"

## 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 2018, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 26 febbraio 2019.

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 2018 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 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 2017, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2018 di seguito elencati:

- In data 28 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers che, unitamente ad ulteriori chiarimenti pubblicati in data 12 aprile 2016, è destinato a sostituire i principi IAS 18 – Revenue e IAS 11 – Construction Contracts, nonché le interpretazioni IFRIC 13 – Customer Loyalty Programmes, IFRIC 15 – Agreements for the Construction of Real Estate, IFRIC 18 – Transfers of Assets from Customers e SIC 31 – Revenues-Barter Transactions Involving Advertising Services. Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applicherà a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari. L'adozione del nuovo principio non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo;
- In data 24 luglio 2014 lo IASB ha pubblicato la versione finale dell'IFRS 9 – Financial Instruments: recognition and measurement. Il documento accoglie i risultati del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39. Il nuovo principio deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018 o successivamente. Il principio introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio

utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come passività finanziaria valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste variazioni siano dovute alla variazione del merito creditizio dell'emittente della passività stessa. Infine, il principio introduce un nuovo modello di hedge accounting allo scopo di adeguare i requisiti previsti dall'attuale IAS 39 che talvolta sono stati considerati troppo stringenti e non idonei a riflettere le politiche di risk management delle società. Le principali novità del documento riguardano:

- l'incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'hedge accounting, includendo anche i rischi di attività/passività non finanziarie eleggibili per essere gestiti in hedge accounting;
- il cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti forward e delle opzioni quando inclusi in una relazione di hedge accounting al fine di ridurre la volatilità del conto economico;
- le modifiche al test di efficacia mediante la sostituzione delle attuali modalità basate sul parametro dell'80-125% con il principio della "relazione economica" tra voce coperta e strumento di copertura; inoltre, non sarà più richiesta una valutazione dell'efficacia retrospettiva della relazione di copertura.

L'adozione di tale principio ha determinato un impatto legato a quanto disciplinato dal paragrafo B.5.4.6 dello stesso che disciplina l'impatto sul costo ammortizzato delle passività finanziarie derivanti da una modifica del piano dei flussi finanziari ad esse relativi, dovuta sia ad una revisione di stima che ad una modifica contrattuale. Nella sostanza tale paragrafo impone che, qualora vengano riviste le stime dei pagamenti relativi alle passività finanziarie, la società deve aggiornare i flussi di cassa futuri al tasso di interesse effettivo (EIR) originario e contabilizzare a conto economico la differenza tra il valore attuale dei flussi di cassa futuri determinati con l'EIR originario e il valore di carico della passività iscritta in bilancio. L'applicazione dell'IFRS 9 ha generato un impatto sul valore di alcune passività finanziarie (prestiti obbligazionari) rinegoziate dalla società nel corso degli ultimi anni. Più precisamente al 1° gennaio 2018 si è registrato (i) un maggior valore del prestito obbligazionario "162 milioni – 21 aprile 2022" per circa Euro 4,4 milioni, (ii) una riserva negativa a patrimonio netto di pari importo e (iii) minori oneri finanziari a conto economico per circa Euro 4,4 milioni lungo la durata del prestito

obbligazionario "162 milioni – 21 aprile 2022". Nel 2018 l'impatto a conto economico è stato positivo per circa Euro 960 migliaia.

- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs: 2014-2016 Cycle", che integra parzialmente i principi preesistenti nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:
  - IFRS 1 First-Time Adoption of International Financial Reporting Standards - Deletion of short-term exemptions for first-time adopters. La modifica è stata applicata a partire dal 1° gennaio 2018 e riguarda l'eliminazione di alcune short-term exemptions previste dai paragrafi E3-E7 dell'Appendix E di IFRS 1 in quanto il beneficio di tali esenzioni si ritiene ormai superato.
  - IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities – Clarification of the scope of the Standard. La modifica chiarisce l'ambito di applicazione dell'IFRS 12 specificando che l'informativa richiesta dal principio, ad eccezione di quella prevista nei paragrafi B10-B16, si applica a tutte le quote partecipative che vengono classificate come possedute per la vendita, detenute per la distribuzione ai soci o come attività operative cessate secondo quanto previsto dall'IFRS 5. Tale modifica è stata applicata dal 1° gennaio 2018.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato l'emendamento allo IAS 40 "Transfers of Investment Property". Tali modifiche chiariscono i presupposti necessari per trasferire un immobile ad, o da, investimento immobiliare. In particolare, un'entità deve riclassificare un immobile tra, o da, gli investimenti immobiliari solamente quando c'è l'evidenza che si sia verificato un cambiamento d'uso dell'immobile. Tale cambiamento deve essere ricondotto ad un evento specifico che è già accaduto e non deve dunque limitarsi ad un cambiamento delle intenzioni da parte della Direzione di un'entità. Tali modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2018. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul 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, la cui applicazione obbligatoria decorre dal 1° gennaio 2019 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.

**REGOLAMENTO UE  
DI OMOLOGAZIONE**

## TITOLO

<b>IFRS 16 Leases</b>	<p>Il 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato l'IFRS 16 "Leases" (di seguito, "IFRS 16") che sostituisce lo IAS 17 "Leasing" e le relative interpretazioni. L'IFRS 16 elimina la distinzione dei leasing fra operativi e finanziari ai fini della redazione del bilancio dei locatari; per tutti i contratti di leasing con durata superiore ai 12 mesi è richiesta la rilevazione di una attività, rappresentativa del diritto d'uso, e di una passività, rappresentativa dell'obbligazione ad effettuare i pagamenti previsti dal contratto. Ai fini della redazione del bilancio dei locatari, invece, è mantenuta la distinzione tra leasing operativi e finanziari. L'IFRS 16 rafforza l'informativa di bilancio sia per i locatari sia per i locatori. Le disposizioni dell'IFRS 16 sono efficaci a partire dal 1° gennaio 2019. Ne è consentita l'adozione anticipata, subordinatamente all'adozione anticipata dell'IFRS 15.</p> <p>Con riferimento al Gruppo, il nuovo principio contabile IFRS 16 influenzerà principalmente la contabilizzazione dei leasing operativi. Le disposizioni dell'IFRS 16 sono efficaci a partire dal 1° gennaio 2019. Il Gruppo adotterà il modello semplificato per la prima applicazione dell'IFRS 16, mediante la rilevazione di un'attività per diritto d'uso di importo pari alla passività del leasing rettificato per l'importo di eventuali risconti passivi o ratei attivi relativi al leasing rilevati nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria immediatamente prima della data dell'applicazione iniziale. Il valore del diritto d'uso sarà contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "investimenti immobiliari" e, come previsto dall'IFRS 16 e dallo IAS 40, sarà sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, ad ogni chiusura di bilancio, per determinarne il fair value. Le variazioni di fair value saranno contabilizzate in apposita riserva di patrimonio netto in sede di transizione al nuovo principio contabile e successivamente a conto economico nella voce "Variazione del fair value".</p> <p>Alla data di bilancio, il Gruppo ha impegni relativi a leasing operativi non annullabili per un importo pari a Euro 78.770 migliaia. Tali impegni sono relativi agli affitti delle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo", il Gruppo si aspetta di riconoscere un'attività per diritto d'uso da classificare tra gli investimenti immobiliari per un importo pari a Euro 65,87 milioni al 1 gennaio 2019 e una passività per leasing pari a Euro 62,36 milioni. Il differenziale tra il valore del diritto d'uso iscritto nell'attivo e le passività per leasing, derivante dalla valutazione delle attività in base ai flussi di cassa attesi, sarà iscritto in una apposita riserva positiva di patrimonio netto pari ad Euro 2,67 milioni al netto dell'effetto fiscale.</p> <p>Come previsto dallo IAS 40 il Gruppo, ad ogni chiusura di bilancio provvederà ad allineare i valori dei diritti d'uso iscritti tra le attività al fair value di tali diritti determinato tramite apposita perizia redatta da esperti indipendenti. Il flusso di cassa relativo all'attività operativa aumenterà di Euro 10.127 migliaia nel 2019, mentre il flusso di cassa dell'attività finanziaria diminuirà di Euro 8.292 migliaia a seguito del rimborso delle quote capitali della passività per leasing.</p>
<b>Amendments to IFRS 9: Prepayment Features with Negative Compensation</b>	Le modifiche all'IFRS 9 sono efficaci a partire dal 1° gennaio 2019. Il Gruppo ritiene di non avere impatti economici e patrimoniali con riferimento alle disposizioni derivanti dall'entrata in vigore di tale principio.
<b>Amendments to IAS 28: Long-term Interests in Associates and Joint Ventures</b>	Le modifiche allo IAS 28 sono efficaci a partire dal 1° gennaio 2019. Il Gruppo ritiene di non avere impatti economici e patrimoniali con riferimento alle disposizioni derivanti dall'entrata in vigore di tale principio.
<b>IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments</b>	In data 7 giugno 2017, lo IASB ha emesso l'IFRIC 23 "Uncertainty over Income Tax Treatments", contenente indicazioni in merito all'accounting di attività e passività fiscali (correnti e/o differite) relative a imposte sul reddito in presenza di incertezze nell'applicazione della normativa fiscale. Le disposizioni dell'IFRIC 23 sono efficaci a partire dagli esercizi aventi inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2019. Il Gruppo ritiene di non avere impatti economici e patrimoniali con riferimento alle disposizioni derivanti dall'entrata in vigore di tale principio.

**c) Principi contabili non ancora applicabili, in quanto non omologati dall'Unione Europea**

Alla data di approvazione del presente bilancio, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti principi contabili ed emendamenti:

PRINCIPIO CONTABILE	OMOLOGATO DALL'UE	DATA DI EFFICACIA
IFRS 17 INSURANCE CONTRACTS	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2021
ANNUAL IMPROVEMENTS TO IFRS STANDARDS 2015-2017 CYCLE	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2019
AMENDMENTS TO IAS 19: PLAN AMENDMENT, CURTAILMENT OR SETTLEMENT	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2019
AMENDMENTS TO REFERENCES TO THE CONCEPTUAL FRAMEWORK IN IFRS STANDARDS	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2020
AMENDMENT TO IFRS 3 BUSINESS COMBINATIONS	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2020
AMENDMENTS TO IAS 1 AND IAS 8: DEFINITION OF MATERIAL	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2020

## → 2.2 Consolidamento

## a) Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 31 dicembre 2018 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 2017, l'area di consolidamento non si è modificata. 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
<b>CAPOGRUPPO</b>								
IGD SIIQ S.P.A.	Ravenna via Agro Pontino 13	Italia	749.738.139,26	Euro				Gestione Centri Commerciali
<b>IMPRESE CONTROLLATE E CONSOLIDATE CON IL METODO INTEGRALE</b>								
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
<b>IMPRESE COLLEGATE E VALUTATE AL PATRIMONIO NETTO</b>								
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 DEL CENTRO COMMERCIALE LEONARDO	Controllata diretta	52,00%	VIA AMENDOLA 129, IMOLA (BO)
CONSORZIO DEI PROPRIETARI DEL CENTRO COMMERCIALE 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 KATANĒ	Controllata diretta	53%	VIA QUASIMODO, GRAVINA DI CATANIA LOC SAN PAOLO
CONSORZIO DEL CENTRO COMMERCIALE CONĒ	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 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'ALELIO 2, LIVORNO
CONSORZIO DEL PARCO COMMERCIALE CLODI	Controllata diretta	70,35%	S.S. ROMEA 510/B, CHIOGGIA (VE)
CONSORZIO CENTRO LE MAIOLICHE	Controllata diretta	70,52%	VIA BISAURA 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 COMMENDONE	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 2018. 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 ciascuna Situazione patrimoniale-finanziaria presentata 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 interesse 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 interesse di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante

dalla transazione conclusa.

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *fair value* oppure al pro-quota del valore delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale *fair value*, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di *fair value* qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data. Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

Al fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato, alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare delle sinergie dell'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività del Gruppo siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

- rappresenta il livello più basso, nell'ambito del Gruppo, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;
- non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dall'IFRS 8 Informativa di settore;
- quando l'avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere.

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.

Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

### → 2.5 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 miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

Le **immobilizzazioni in corso** di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire e/o sottoscritto le convenzioni urbanistiche, ultimato l'iter per ottenere le autorizzazioni amministrative ed all'avvio della

costruzione, il *fair value* si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il *fair value*. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fine di determinare la presenza di eventuali perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (exit price) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *fair value* (valore di mercato) degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la società deve assicurare che il *fair value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dal paragrafo 27 dell'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo *massimo e migliore* utilizzo (highest and best use) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo. Il massimo e migliore utilizzo di un'attività non finanziaria considera l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile, legalmente consentito e finanziariamente fattibile. In particolare,

- un utilizzo fisicamente possibile considera le caratteristiche fisiche dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, l'ubicazione o le dimensioni di un immobile);
- un utilizzo legalmente consentito considera le restrizioni legali all'utilizzo dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, le normative riguardanti piani urbanistici e territoriali applicabili a un immobile);
- un utilizzo finanziariamente fattibile considera se l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile e legalmente consentito genera reddito o flussi finanziari adeguati (considerando i costi di conversione dell'attività a quell'utilizzo) a produrre il rendimento che gli operatori di mercato si aspetterebbero da un investimento in quell'attività utilizzata in quel modo specifico.

Il massimo e migliore utilizzo viene determinato dal punto di vista degli operatori di mercato. Si presume che l'utilizzo corrente di un'attività non finanziaria da parte di un'entità rappresenti il massimo e migliore utilizzo, a meno che il mercato o altri fattori non suggeriscano che un utilizzo diverso da parte degli operatori di mercato massimizzerebbe il valore dell'attività.

### → 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. Il Gruppo non ha capitalizzato oneri finanziari.

### → 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 probabili-

tà 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 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.

### → 2.14 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 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 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 conta-

bile 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 dall'IFRS 9, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

- all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
- si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
- l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- 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 attribuibile 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 2018, al pari di quanto verificatosi negli esercizi precedenti, IGD SIIQ ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale (i.e. "Asset Test" e "Profit Test").

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

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

Nel risultato della gestione esente sono, quindi, confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.

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

In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi della gestione esente e l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi complessivi.

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base ad altri diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva determinazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla componente immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposita perizia che, con riferimento alle singole strutture commerciali, ha consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferite alla locazione.

In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi

alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto più attendibile ed obiettivo rispetto a quello

basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai componenti 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'informativa 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 2018 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, 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 specificate:
  - 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'immobi-

le 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 2018, 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 comparti 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 31/12/2018 Importi in migliaia 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)
<b>Investimenti immobiliari Italia:</b>			
Gallerie Commerciali e retail park			1.573.784
Ipermercati e supermercati			585.634
Porzioni di proprietà residuale			32.319
<b>Totale investimenti immobiliari Italia</b>			<b>2.191.737</b>
<b>Investimenti immobiliari Romania:</b>			
Gallerie Commerciali			151.890
Office Building			2.900
<b>Totale Romania</b>			<b>154.790</b>
			<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI GRUPPO IGD 2.346.527</b>
<b>Iniziative dirette</b>			
Progetti in avanzata fase di costruzione			
<b>Totale iniziative di sviluppo</b>			<b>0</b>
<b>Progetto Porta a Mare</b>			
Progetto Porta a Mare (1)			29.650
<b>Totale Progetto Porta a Mare</b>			<b>29.650</b>
			<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI GRUPPO IGD VALUTATI AL FAIR VALUE 2.376.177</b>

**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 influisce 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 2018:

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 2018.

PORTAFOGLIO	METODO DI VALUTAZIONE	TASSO DI ATTUALIZZ. 31/12/2018		GROSS CAP OUT 31/12/2018		CANONE ANNUALE €/MQ 31/12/2018	
		MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
TOTALE GALLERIE/RP	Reddittuale (DCF)	6,60%	8,00%	5,45%	8,74%	12	524
TOTALE IPER/SUPER	Reddittuale (DCF)	5,75%	7,71%	5,28%	6,94%	66	258
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	7,50%	9,50%	6,42%	9,60%	41	202

## → Sensitivity al 31/12/2018

ASSET CLASS	IPERMERCATI E SUPERMERCATI	GALLERIE COMMERCIALI E RETAIL PARK	ALTRO	INVESTIMENTI IMMOBILIARI ROMANIA	TOTALE
Valore di mercato al 31/12/2018 +0,5 tasso attualizzazione	-20.648	-58.062	-1.334	-5.740	-85.784
Valore di mercato al 31/12/2018 -0,5 tasso di attualizzazione	24.207	61.902	1.545	6.320	93.974
Valore di mercato al 31/12/2018 +0,5 Gross cap out	-25.462	-67.651	-1.464	5.030	-89.550
Valore di mercato al 31/12/2018 -0,5 Gross cap out	33.373	81.015	1.838	5.890	122.116
Valore di mercato al 31/12/2018 +0,5 tasso attualizzazione +0,5 Gross cap out	-46.155	-122.284	-2.768	-10.680	-181.887
Valore di mercato al 31/12/2018 -0,5 tasso attualizzazione -0,5 Gross cap out	58.037	147.063	3.434	12.690	221.224
Valore di mercato al 31/12/2018 +0,5 tasso attualizzazione -0,5 Gross cap out	10.094	18.933	389	-130	29.286
Valore di mercato al 31/12/2018 -0,5 tasso attualizzazione +0,5 Gross cap out	-4.080	-9.529	-50	900	-12.759

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 verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

## → Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

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 il Gruppo 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 cer-

tezza 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	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITÀ DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>151.760</b>	<b>138.915</b>	<b>6.309</b>	<b>6.176</b>	<b>4.445</b>	<b>5.116</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>162.514</b>	<b>150.207</b>
<b>Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(4.365)</b>	<b>(4.633)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(4.365)</b>	<b>(4.633)</b>
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	26.882	25.925	5.130	5.562	866	880	0	0	32.878	32.367
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	11.757	11.392	11.757	11.392
<b>Totale costi operativi (a)+(b)</b>	<b>26.882</b>	<b>25.925</b>	<b>5.130</b>	<b>5.562</b>	<b>866</b>	<b>880</b>	<b>11.757</b>	<b>11.392</b>	<b>44.635</b>	<b>43.759</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.567)	(1.992)	(52)	(271)	(1)	(4)	(368)	(264)	(1.988)	(2.531)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	(23)	0	0	(930)	(3.647)	0	0	(930)	(3.670)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(29.349)	27.556	0	0	0	0	0	0	(29.349)	27.556
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(30.916)</b>	<b>25.541</b>	<b>(52)</b>	<b>(271)</b>	<b>(931)</b>	<b>(3.651)</b>	<b>(368)</b>	<b>(264)</b>	<b>(32.267)</b>	<b>21.355</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>93.962</b>	<b>138.530</b>	<b>1.127</b>	<b>342</b>	<b>(1.717)</b>	<b>(4.048)</b>	<b>(12.125)</b>	<b>(11.656)</b>	<b>81.247</b>	<b>123.170</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(85)</b>	<b>(45)</b>	<b>(85)</b>	<b>(45)</b>
<b>Proventi finanziari:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>92</b>	<b>143</b>	<b>92</b>	<b>143</b>
<b>Oneri finanziari:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32.590</b>	<b>34.536</b>	<b>32.590</b>	<b>34.536</b>
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(32.498)</b>	<b>(34.393)</b>	<b>(32.498)</b>	<b>(34.393)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>93.962</b>	<b>138.530</b>	<b>1.127</b>	<b>342</b>	<b>(1.717)</b>	<b>(4.048)</b>	<b>(44.708)</b>	<b>(46.094)</b>	<b>48.664</b>	<b>88.732</b>
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	2.276	2.276	2.276	2.276
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>93.962</b>	<b>138.530</b>	<b>1.127</b>	<b>342</b>	<b>(1.717)</b>	<b>(4.048)</b>	<b>(46.984)</b>	<b>(48.370)</b>	<b>46.388</b>	<b>86.454</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>93.962</b>	<b>138.530</b>	<b>1.127</b>	<b>342</b>	<b>(1.717)</b>	<b>(4.048)</b>	<b>(46.984)</b>	<b>(48.370)</b>	<b>46.388</b>	<b>86.454</b>

	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
<b>STATO PATRIMONIALE</b>	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITÀ DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.346.527	2.157.176	0	0	0	0	0	0	2.346.527	2.157.176
- Immobilizzazioni in corso	36.563	40.466	0	0	0	0	0	0	36.563	40.466
Attività immateriali	11.655	11.655	1.007	1.007	0	0	34	35	12.696	12.697
Altre attività Materiali	1.718	2.039	9	33	1	2	7.887	8.130	9.615	10.204
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	111	90	111	90
- Partecipazioni	25	221	0	0	0	0	252	33	277	254
CCN	(8.236)	(8.949)	1.534	907	32.721	36.810	0	0	26.019	28.768
Fondi	(6.812)	(6.543)	(1.327)	(1.330)	(25)	(27)	0	0	(8.164)	(7.900)
Debiti e altre passività non correnti	(13.822)	(15.256)	0	0	(5.920)	(5.926)	0	0	(19.742)	(21.182)
Imposte differite passive/(attive) nette	(20.568)	(27.339)	0	0	(5.772)	2.562	0	0	(26.340)	(24.777)
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.347.050</b>	<b>2.153.470</b>	<b>1.223</b>	<b>617</b>	<b>21.005</b>	<b>33.421</b>	<b>8.284</b>	<b>8.288</b>	<b>2.377.562</b>	<b>2.195.796</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.233.772	1.095.739	(320)	(323)	18.886	20.337	0	0	1.252.338	1.115.753
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Attività) e Passività nette per stru- menti derivati	17.364	20.397	0	0	0	0	0	0	17.364	20.397
PFN	1.095.914	1.037.334	1.543	940	2.119	13.084	8.284	8.288	1.107.860	1.059.646
<b>Totale fonti</b>	<b>2.347.050</b>	<b>2.153.470</b>	<b>1.223</b>	<b>617</b>	<b>21.005</b>	<b>33.421</b>	<b>8.284</b>	<b>8.288</b>	<b>2.377.562</b>	<b>2.195.796</b>

	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
<b>RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETÀ</b>	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	72.554	61.179	53.350	52.499	9.638	9.301	135.542	122.979
RICAVI UNA TANTUM	44	170	17	0	0	0	61	170
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	2.236	1.695	1.257	1.229	0	0	3.493	2.924
ALTRI RICAVI DA ATTIVITÀ LOCATIVA	2	-26	175	148	13	80	190	202
<b>TOTALE</b>	<b>74.836</b>	<b>63.018</b>	<b>54.799</b>	<b>53.876</b>	<b>9.651</b>	<b>9.381</b>	<b>139.286</b>	<b>126.275</b>

## Note al Bilancio consolidato

### → Business Combination: Acquisizione 4 rami d'azienda

In data 18 aprile 2018, in attuazione dell'accordo preliminare siglato e comunicato il 15 dicembre 2017, è stato stipulato con una società del gruppo facente capo a Eurocommercial Properties N.V., il contratto definitivo per l'acquisizione di 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park ubicati nel Nord Italia (Centro Commerciale Leonardo a Imola, Centro Commerciale Lame a Bologna, Centro Commerciale e retail park La Favorita a Mantova e CentroLuna a Sarzana). I costi complessivi dell'operazione, comprensivi di oneri accessori, sono stati finanziati (i) per Euro 104.639.872 con una quota dei proventi dell'aumento di capitale concluso nel mese di aprile 2018 e (ii) per Euro 88.541.667 subentrando a 5 contratti di finanziamento.

Il confronto tra il valore contabile e il valore equo (espresso secondo principi contabili IAS/IFRS delle attività e passività comprese all'interno dei 4 rami d'azienda alla data di acquisizione) è evidenziato nella seguente tabella:

VALORI QUATTRO RAMI D'AZIENDA ACQUISITI Importi in Euro	VALORE CONTABILE	VALORE EQUO
Investimenti Immobiliari	187.000.000	208.335.909
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>187.000.000</b>	<b>208.335.909</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>		
Crediti commerciali	911.666	911.666
Altre attività correnti	558.132	558.132
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>1.469.798</b>	<b>1.469.798</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>188.469.798</b>	<b>209.805.707</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		
Passività finanziarie non correnti	79.333.333	79.333.333
Debiti vari e altre passività non correnti	683.621	683.621
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>80.016.954</b>	<b>80.016.954</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>		
Passività finanziarie correnti	9.208.334	9.208.334
Altre passività correnti	3.083.277	3.083.277
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>12.291.611</b>	<b>12.291.611</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>92.308.565</b>	<b>92.308.565</b>
<b>Attività nette acquisite</b>	<b>(a) 96.161.233</b>	<b>117.497.142</b>
<b>Prezzo acquisizione rami d'azienda</b>	<b>(b) 96.161.233</b>	
<b>Aviamento negativo (utile)</b>	<b>(b-a) 21.335.909</b>	
<b>Costi accessori all'acquisto della partecipazione</b>		<b>-8.478.639</b>
<b>Impatto netto a Conto economico</b>		<b>12.857.270</b>

L'impatto positivo netto a Conto economico è stato contabilizzato nel bilancio consolidato all'interno della voce "Variazioni del fair value – incrementi/(decrementi)". L'investimento per l'acquisto dei 4 rami d'azienda è stato pari ad Euro 195.479 migliaia comprensivo dei costi accessori all'acquisto; al netto delle attività correnti, passività correnti e non correnti comprese all'interno dei rami d'azienda acquisiti il prezzo pagato per i rami d'azienda, comprensivo dei costi accessori è stato pari ad Euro 104.640 migliaia. Tale importo è riportato in un rigo separato nel rendiconto finanziario.

Si segnala che, a seguito di tale acquisizione, l'incremento dei ricavi nel 2018 è stato pari a 9,4 milioni di Euro. Se il Gruppo avesse perfezionato l'acquisizione al 1 gennaio 2018 l'incremento dei ricavi nel 2018 sarebbe stato pari a circa 13,4 milioni di Euro.

Si segnala infine che si intende fare riferimento a tale operazione, i cui effetti si sono riflessi in numerose poste di bilancio, ogni volta che nei commenti alle note del bilancio di esercizio verrà citata l'operazione di "acquisizione" quale elemento informativo volto a consentire al lettore una migliore comprensibilità e comparabilità delle voci di bilancio.

**Nota 1) Ricavi e proventi operativi**

	Nota	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
<b>Ricavi:</b>	<b>1</b>	<b>151.760</b>	<b>138.915</b>	<b>12.845</b>
- ricavi verso terzi		109.105	96.637	12.468
- ricavi verso parti correlate		42.655	42.278	377
<b>Altri proventi:</b>	<b>2.1</b>	<b>6.309</b>	<b>6.176</b>	<b>133</b>
- altri proventi verso terzi		3.869	4.008	(139)
- altri proventi verso parti correlate		2.440	2.168	272
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>2.2</b>	<b>4.445</b>	<b>5.116</b>	<b>(671)</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>162.514</b>	<b>150.207</b>	<b>12.307</b>

Al 31 dicembre 2018 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per 162.514 migliaia di Euro, inclusi 4.445 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 12.307 migliaia di Euro, è dettagliata analiticamente nelle note successive.

**Nota 1.1) Ricavi**

		31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
<b>Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate</b>	<b>a.1</b>	<b>38.293</b>	<b>38.316</b>	<b>(23)</b>
<b>Ipermercati di proprietà di terzi - Affitti d'azienda verso parti correlate</b>	<b>a.2</b>	<b>120</b>	<b>119</b>	<b>1</b>
<b>Supermercato di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate</b>	<b>a.3</b>	<b>1.719</b>	<b>1.703</b>	<b>16</b>
<b>TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI</b>	<b>a</b>	<b>40.132</b>	<b>40.138</b>	<b>(6)</b>
<b>Gallerie di proprietà, uffici e city center</b>	<b>b.1</b>	<b>95.693</b>	<b>83.186</b>	<b>12.507</b>
<b>Locazioni</b>		<b>18.693</b>	<b>17.063</b>	<b>1.630</b>
Verso parti correlate		1.182	1.005	177
Verso terzi		17.511	16.058	1.453
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>77.000</b>	<b>66.123</b>	<b>10.877</b>
Verso parti correlate		917	762	155
Verso terzi		76.083	65.361	10.722
<b>Gallerie di proprietà di terzi</b>	<b>b.2</b>	<b>11.657</b>	<b>11.885</b>	<b>(228)</b>
<b>Locazioni</b>		<b>614</b>	<b>604</b>	<b>10</b>
Verso parti correlate		117	117	0
Verso terzi		497	487	10
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>11.043</b>	<b>11.281</b>	<b>(238)</b>
Verso parti correlate		253	228	25
Verso terzi		10.790	11.053	(263)
<b>Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee</b>	<b>b.3</b>	<b>4.278</b>	<b>3.706</b>	<b>572</b>
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee		4.224	3.678	546
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		54	28	26
<b>TOTALE GALLERIE</b>	<b>b</b>	<b>111.628</b>	<b>98.777</b>	<b>12.851</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>a+b</b>	<b>151.760</b>	<b>138.915</b>	<b>12.845</b>
di cui correlate		42.655	42.278	377
di cui terzi		109.105	96.637	12.468

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 12.845 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà e uffici, risultano in incremento di Euro 12.851 migliaia principalmente per effetto: (i) dei maggiori ricavi derivanti dall'acquisizione dei quattro rami d'azienda avvenuta ad aprile 2018 (ii) del contributo per tutto l'anno derivante dall'apertura dell'Ampliamento Esp, inaugurato il 1° giugno 2017; (iii) della crescita dei ricavi

*Like for Like* delle gallerie Italia (+1,3%) dovuta principalmente al contributo dell'indicizzazione, all'attività di commercializzazione che ha portato ad una riduzione della vacancy e ad un incremento dei canoni sui nuovi contratti; (iv) della crescita dei ricavi *Like for Like* in Romania (+2,9%) derivanti dai positivi risultati di commercializzazione e di rinegoziazione del periodo (upside medio +3,9%).

Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo 2.2.1 Analisi economica inserito nella Relazione sulla Gestione.

### Nota 2.1) Altri proventi

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Ricavi per direzione Centri	3.258	3.216	42
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	293	189	104
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	225	465	(240)
Ricavi per commercializzazione	47	99	(52)
Altri ricavi diversi	46	39	7
<b>Altri proventi verso terzi</b>	<b>3.869</b>	<b>4.008</b>	<b>(139)</b>
Ricavi per direzione Centri vs correlate	2.233	2.108	125
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	112	0	112
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	72	36	36
Ricavi per commercializzazione	23	24	(1)
<b>Altri proventi verso parti correlate</b>	<b>2.440</b>	<b>2.168</b>	<b>272</b>
<b>Altri proventi</b>	<b>6.309</b>	<b>6.176</b>	<b>133</b>

I proventi verso terzi mostrano un decremento netto pari ad Euro 139 migliaia per effetto principalmente del decremento dei ricavi da Pilotage che, nel precedente esercizio, erano risultati di elevato ammontare soprattutto a seguito dei ricavi conseguiti in relazione all'apertura dell'ampliamento del centro commerciale Esp, parzialmente compensati dall'incremento nei ricavi per mandato di gestione per il contributo per l'intero esercizio dei proventi relativi ai mandati dei Centri Poseidon di Carini (PA) e le Bolle di Eboli (SA).

Gli "altri proventi verso parti correlate" hanno registrato un incremento pari ad Euro 272 migliaia principalmente per effetto dei ricavi per pilotage, derivanti da un contratto di mandato di gestione stipulato a gennaio 2018 con Coop Alleanza 3.0 ed avente ad oggetto oltre all'attività di pilotage anche l'attività di gestione delle manutenzioni e alta sorveglianza.

### Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili nell'esercizio 2018, riferibili all'Iniziativa Porta a Mare – sub ambito Mazzini, sono pari ad Euro 4.445 migliaia e sono relativi alla vendita di 14 unità residenziali, 14 box e 1 posto auto. Al 31 dicembre 2017 erano state vendute 18 unità residenziali, 18 box e 1 posto auto.

**Nota 3) Costi per servizi**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
<b>Costi per servizi verso terzi</b>	<b>20.684</b>	<b>20.617</b>	<b>67</b>
Affitti passivi	10.448	10.404	44
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	428	552	(124)
Spese gestione centri per sfitti	1.290	1.091	199
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.603	1.789	(186)
Servizi amministrativi gestione centri	700	675	25
Assicurazioni	841	684	157
Onorari e compensi	126	194	(68)
Compensi ad organi sociali	787	791	(4)
Compensi società di revisione	216	216	0
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	436	407	29
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	30	369	(339)
Consulenze	901	664	237
Compensi per valutazioni immobiliari	470	429	41
Manutenzioni e riparazioni	360	407	(47)
Altri costi per servizi	2.048	1.945	103
<b>Costi per servizi verso parti correlate</b>	<b>3.205</b>	<b>2.760</b>	<b>445</b>
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	0	50	(50)
Service	327	307	20
Spese gestione centri per sfitti	606	767	(161)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	2.046	1.415	631
Assicurazioni	71	68	3
Compensi ad organi sociali	151	153	(2)
Altri costi per servizi	4	0	4
<b>Costi per servizi</b>	<b>23.889</b>	<b>23.377</b>	<b>512</b>

La voce costi per servizi evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 512 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 per effetto dell'acquisizione dei 4 rami d'azienda, nonchè per i costi per consulenze.

I principali decrementi hanno riguardato i costi per pilotage, nello scorso esercizio di ammontare elevato per via dei costi sostenuti in relazione all'apertura dell'ampliamento del centro commerciale Esp.

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;
- ai contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto la galleria Centro Nova, stipulati con Compagnia Sviluppo Industriali ed Immobiliari S.p.A. e con Les Copains Holdings S.p.A., per un corrispettivo al 31 dicembre pari a circa Euro 4.396 migliaia, sottoscritto in data 1° marzo 2009, con durata pari a sei anni e rinnovabile di sei anni in sei anni. Ad oggi la prossima scadenza di tale contratto è fissata al 28 febbraio 2027;
- 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 2.421 migliaia, sottoscritto in data 1° luglio 2004, con durata pari a sei anni e rinnovabile di sei anni in sei anni. Ad oggi la prossima scadenza di tale contratto è fissata al 30 giugno 2022.

**Nota 4) Costo del Personale**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Salari e stipendi	7.156	7.118	38
Oneri sociali	1.860	2.014	(154)
Trattamento di fine rapporto	491	474	17
Altri costi	303	275	28
<b>Costo del personale</b>	<b>9.810</b>	<b>9.881</b>	<b>(71)</b>

La voce "costo del personale" risulta sostanzialmente allineata all'esercizio precedente. La riduzione della voce oneri sociali è dovuta principalmente al cambio di normativa entrata in vigore dal 1 gennaio 2018 in Romania a seguito della quale gli oneri sociali a carico azienda sono passati quasi integralmente a carico del lavoratore.

La voce Trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 141 migliaia.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2018	31/12/2017
Dirigenti	6	6
Quadri	27	25
Imp.Direttivi	70	75
Impiegati	72	70
<b>TOTALE</b>	<b>175</b>	<b>176</b>

**Nota 5) Altri costi operativi**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
IMU/TASI/Tax property	9.262	8.800	462
Altre imposte e tasse	97	117	(20)
Registrazione contratti	381	388	(7)
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	58	(9)	67
Quote associative	142	139	3
Perdite su crediti	13	62	(49)
Carburanti, pedaggi	221	199	22
Altri costi	198	215	(17)
<b>Altri costi operativi</b>	<b>10.372</b>	<b>9.911</b>	<b>461</b>

L'incremento della voce "Altri costi operativi" è prevalentemente dovuto all'imposta municipale sugli immobili, il cui aumento rispetto al precedente esercizio è dovuto all'operazione di acquisizione che ha comportato l'ingresso nel patrimonio immobiliare della società di ulteriori unità immobiliari soggette a tale imposta.

**Nota 6) Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione e costi di realizzazione**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Costi di realizzazione del periodo	565	591	(26)
Variazione Rimanenze per Vendite	(4.930)	(5.224)	294
<b>Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione</b>	<b>(4.365)</b>	<b>(4.633)</b>	<b>268</b>

La variazione delle rimanenze dei lavori in corso relativa alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, pari a -4.365 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018, 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**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(19)	(26)	7
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(801)	(1.001)	200
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(284)	(333)	49
<b>Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>(1.104)</b>	<b>(1.360)</b>	<b>256</b>
Svalutazione crediti	(884)	(1.172)	288
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(234)	(3.670)	3.436
Variazioni di fair value	(42.902)	27.556	(70.458)
Rivalutazione netta acquisizione	12.857		12.857
<b>Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(32.267)</b>	<b>21.354</b>	<b>(53.621)</b>

- Gli ammortamenti complessivi delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono in decremento per Euro 207 migliaia per effetto della conclusione del processo di ammortamento di parte di impianti e attrezzature;
- Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di tre contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali Guidonia (Roma), La Torre (Palermo) e Esp (Ravenna) per un importo pari ad Euro 284 migliaia;
- L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nell'esercizio è pari ad Euro 884 migliaia, in decremento di Euro 288 migliaia rispetto all'esercizio precedente e riflette un miglioramento complessivo dei crediti verso clienti. 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;
- La voce "(Svalutazioni)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e rimanenze" negativa per Euro 234 migliaia contiene: (i) una svalutazione, pari ad Euro 190 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 2018; (ii) una svalutazione, pari ad Euro 44 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 2018 (commentata in nota 22);
- La voce "Variazioni di Fair value", negativa per Euro 42.902 migliaia, contiene principalmente: (i) le svalutazioni nette, pari ad Euro 42.011 migliaia (commentate in nota 14) effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore di mercato al 31 dicembre 2018; (ii) la svalutazione, pari ad Euro 887 migliaia, effettuata per adeguare il valore contabile del progetto in corso Officine Storiche al valore di mercato (commentata in nota 17);
- La voce "Rivalutazione netta acquisizione", pari a Euro 12.857 migliaia, accoglie l'impatto netto a conto economico dell'acquisizione dei 4 rami d'azienda (per maggiori dettagli si rimanda alla sezione business combination).

**Nota 8) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Risultato gestione partecipazioni	(85)	(45)	(40)
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>(85)</b>	<b>(45)</b>	<b>(40)</b>

Il risultato negativo del 31 dicembre 2018, pari ad Euro 85 migliaia, è da imputare al risultato di una partecipazione contabilizzata con il metodo del patrimonio netto e alla svalutazione di una partecipazione iscritta al costo (si rimanda alla nota 20).

**Nota 9) Saldo della gestione finanziaria**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Interessi attivi bancari	8	4	4
Interessi attivi e proventi diversi	34	44	(10)
Utili su cambi	47	92	(45)
<b>Proventi finanziari verso terzi</b>	<b>89</b>	<b>140</b>	<b>(51)</b>
Interessi attivi verso parti correlate	3	3	0
<b>Proventi finanziari verso parti correlate</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>92</b>	<b>143</b>	<b>(51)</b>

I proventi finanziari risultano in decremento principalmente per effetto della riduzione degli utili su cambi. Per gli interessi attivi verso società correlate si rimanda alla nota 40.

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Interessi passivi dep.cauzionali	36	14	22
<b>Oneri finanziari verso parti correlate</b>	<b>36</b>	<b>14</b>	<b>22</b>
Interessi passivi bancari	5	12	(7)
Interessi mutui	3.410	3.004	406
Costo ammortizzato dei mutui	430	387	43
Differenziali IRS	6.663	8.145	(1.482)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari componente equity	0	114	(114)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	18.859	18.936	(77)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	2.064	2.839	(775)
Oneri finanziari su leasing	52	56	(4)
Interessi, commissioni e oneri diversi	1.071	979	92
Svalutazione credito finanziario	0	50	(50)
<b>Oneri finanziari verso terzi</b>	<b>32.554</b>	<b>34.522</b>	<b>(1.968)</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>32.590</b>	<b>34.536</b>	<b>(1.946)</b>

Il saldo della voce "oneri finanziari" è passato da Euro 34.536 migliaia del 31 dicembre 2017 ad Euro 32.590 migliaia al 31 dicembre 2018. Il decremento, di circa 1.946 migliaia di Euro, è dovuto principalmente (i) ai minori interessi per oneri IRS per effetto della scadenza di un IRS avvenuta ad aprile 2017 e della successiva stipula di un nuovo IRS a condizioni più favorevoli per il Gruppo e (ii) ai minori oneri finanziari relativi al costo ammortizzato dei bond a seguito dell'adozione del nuovo principio contabile IFRS 9 che ha comportato un incremento delle passività per prestiti obbligazionari a fronte di una riduzione dei relativi oneri finanziari.

Al 31 dicembre 2018, il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,65%, in diminuzione rispetto al 2,82% dell'esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,88% rispetto al 3,13% del 31 dicembre 2017.

**Nota 10) Imposte sul reddito**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Imposte Correnti	1.431	1.356	75
Imposte Differite passive	488	900	(412)
Imposte Anticipate	359	30	329
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(2)	(10)	8
<b>Imposte sul reddito del periodo</b>	<b>2.276</b>	<b>2.276</b>	<b>0</b>

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per Euro 2.276 migliaia al 31 dicembre 2018, in linea con l'esercizio precedente.

Le imposte correnti risultano in incremento principalmente per effetto dei maggiori redditi prodotti dalla controllante e dalla controllata Win Magazin SA 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'ecedenza 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 2018 e 31 dicembre 2017.

<b>RICONCILIAZIONE DELLE IMPOSTE SUL REDDITO APPLICABILE ALL'UTILE ANTE IMPOSTE</b>	31/12/2018	31/12/2017
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>48.665</b>	<b>88.730</b>
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	11.680	21.295
Utile risultante da Conto Economico	48.665	88.730
<b>Variazioni in aumento:</b>		
IMU	8.319	7.794
Fair value negativo		
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	234	3.670
Altre variazioni in aumento	8.101	12.926
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Variazione reddito esente	(76.589)	(54.674)
Ammortamenti deducibili	(11.305)	(7.331)
Fair value positivo	42.902	(27.556)
Altre variazioni varie	(11.130)	(14.650)
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>9.197</b>	<b>8.909</b>
<b>Utilizzo perdite pregresse</b>	<b>0</b>	<b>511</b>
<b>Utilizzo beneficio Ace</b>	<b>2.379</b>	<b>2.323</b>
<b>Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE</b>	<b>6.818</b>	<b>6.075</b>
<b>Minori imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</b>	<b>(98)</b>	<b>(28)</b>
<b>Imposte correnti sull'esercizio</b>	<b>1.012</b>	<b>923</b>
<b>Ires correnti totali sull'esercizio (a)</b>	<b>1.012</b>	<b>923</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>127.047</b>	<b>90.321</b>
IRAP teorica (3,9%)	4.955	3.523
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>127.047</b>	<b>90.321</b>
Variazioni:		
Variazioni in aumento	10.045	13.285
Variazioni in diminuzione	(12.138)	(6.936)
Variazione reddito Esente	(107.439)	(86.634)
Altre deduzioni	(8.801)	(8.705)
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>8.714</b>	<b>1.331</b>
<b>Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto</b>	<b>(10)</b>	<b>0</b>
<b>IRAP corrente per l'esercizio (b)</b>	<b>421</b>	<b>433</b>
<b>Totale imposte correnti (a+b)</b>	<b>1.433</b>	<b>1.356</b>

**Nota 11) 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 ordinarie attività attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo; si è provveduto ad effettuare tali calcoli considerando gli effetti delle azioni proprie in portafoglio alla data del 31 dicembre 2018. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

	31/12/2018	31/12/2017
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	46.388	86.454
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	46.388	86.454
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	101.104.970	81.301.846
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	101.104.970	81.301.846
<b>Utile base per Azione</b>	<b>0,459</b>	<b>1,063</b>
<b>Utile diluito per Azione</b>	<b>0,459</b>	<b>1,063</b>

**Nota 12) Attività immateriali a vita definita**

	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
<b>Totale attività immateriali a vita definita</b>	<b>58</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>(26)</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

	SALDO AL 01/01/2018	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2018
Attività immateriali a vita definita	35	18	0	(19)	0	34
<b>Totale attività immateriali a vita definita</b>	<b>35</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>(19)</b>	<b>0</b>	<b>34</b>

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 maggiore rilievo verificatisi nel periodo riguardano principalmente il marchio aziendale del centro commerciale Gran Rondò di Crema per un importo pari ad Euro 2 migliaia ed il rinnovo di una licenza di software gestionale per un importo pari ad Euro 15 migliaia (software Essere).

**Nota 13) Avviamento**

	SALDO AL 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2017
<b>Avviamento</b>	<b>12.662</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.662</b>

	SALDO AL 01/01/2018	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2018
<b>Avviamento</b>	<b>12.662</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.662</b>

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 2018:

<b>AVVIAMENTO</b>	31/12/2018
Millennium s.r.l.	3.952
Win Magazin SA	5.409
Winmarkt management s.r.l.	1
Fonti del Corallo	1.300
Centro Nova	546
Centro Piave	448
Service	1.006
<b>Totale</b>	<b>12.662</b>

Gli avviamenti "Millennium" e "Win Magazin" 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, Centro Piave, Service e Winmarkt Management SRL 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 piano strategico 2019-2021 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 2018. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 5,18%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,9% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio dei competitors, pari al 3,22%. 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 01/01/2017	INCREMENTI	ACQUISIZIONI	DECREMENTI	RIVALUTAZIONI	SVALUTAZIONI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2017
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>2.050.728</b>	<b>2.533</b>	<b>0</b>	<b>(153)</b>	<b>42.359</b>	<b>(13.906)</b>	<b>75.615</b>	<b>2.157.176</b>

	SALDO AL 01/01/2018	INCREMENTI	ACQUISIZIONI	DECREMENTI	RIVALUTAZIONI	SVALUTAZIONI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2018
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>2.157.176</b>	<b>11.109</b>	<b>208.336</b>	<b>(5)</b>	<b>37.791</b>	<b>(79.802)</b>	<b>11.922</b>	<b>2.346.527</b>

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2017, della voce Investimenti immobiliari sono relative:

- alla valutazione al valore equo al momento dell'acquisto, pari ad Euro 208.336 migliaia, delle gallerie commerciali e un retail park presenti all'interno dei 4 rami d'azienda acquisiti nel corso del primo semestre 2018 ubicati nel Nord Italia (Centro Commerciale Leonardo a Imola, Centro Commerciale Lama a Bologna, Centro Commerciale e retail park La Favorita a Mantova e CentroLuna a Sarzana);
- ai lavori eseguiti ed ultimati per circa 8.502 migliaia di Euro per fit out e manutenzioni straordinarie nei centri commerciali, in particolare in Città delle Stelle di Ascoli pari ad Euro 1.002 migliaia, Tiburtino e Casilino a Roma pari rispettivamente ad Euro 1.478 migliaia e ad Euro 850 migliaia, Centro d'Abruzzo a Chieti pari ad Euro 557 migliaia, ESP a Ravenna pari ad Euro 468 migliaia, Porte di Napoli pari ad Euro 373 migliaia, Conè a Conegliano pari ad Euro 303 migliaia, Katanè a Catania pari ad Euro 301 migliaia, Centro Borgo a Bologna pari ad Euro 187 migliaia e nelle gallerie rumene per Euro 1.385 migliaia;
- all'acquisto, perfezionato nel mese di dicembre 2018, da Coop Lombardia, per Euro 2.607 migliaia, di una parte di ipermercato presente nel centro commerciale Gran Rondò destinata ad ampliamento della galleria commerciale;
- agli adeguamenti al Fair value. In particolare gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 37.791 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 79.802 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 42.011 migliaia comprensivo degli effetti dell'accordo quadro sottoscritto con Coop Alleanza 3.0. 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;
- alla riclassifica negli investimenti immobiliari, per Euro 11.922 migliaia, dei lavori ultimati e, in particolare, dell'Ampliamento della media superficie di Gran Rondò (Crema) pari ad Euro 2.988 migliaia, inaugurata il 3 maggio 2018, dei lavori per la rimodulazione degli spazi della galleria e per l'adeguamento sismico della galleria Darsena (Ferrara) pari ad Euro 1.691 migliaia, del restyling del piano terra della galleria Casilino (Roma) pari ad Euro 1.353 migliaia, dei lavori di impermeabilizzazione del coperto della galleria Tiburtino pari ad Euro 548 migliaia, dei lavori di manutenzione straordinaria presso alcune gallerie in Romania, pari complessivamente ad Euro 724 migliaia e dell'edificio da destinarsi a foresteria e uffici per atleti e società sportive, pari ad Euro 4.040 migliaia, i cui lavori si sono conclusi nel terzo trimestre dell'anno.

**Nota 15) Fabbricato**

	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)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>8.374</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(243)</b>	<b>8.131</b>

	SALDO AL 01/01/2018	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	SALDO AL 31/12/2018
Costo storico	10.114				10.114
Fondo ammortamento	(1.983)			(244)	(2.227)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>8.131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(244)</b>	<b>7.887</b>

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 01/01/2017			INCREMENTI COSTO STORICO	DECREMENTI COSTO STORICO	RICLASSIFICHE	INCREMENTI FONDO AMM.TO	AMMORTA- MENTI 2017	VARIAZIONE PER TRADUZIONE IN VALUTA FUNZIONALE		SALDO AL 31/12/2017		
	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE						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

	SALDO AL 01/01/2018			INCREMENTI COSTO STORICO	DECREMENTI COSTO STORICO	RICLASSIFICHE	INCREMENTI FONDO AMM.TO	AMMORTA- MENTI 2018	VARIAZIONE PER TRADUZIONE IN VALUTA FUNZIONALE		SALDO AL 31/12/2018		
	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE						COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE
Impianti e macchinari	3.168	(2.908)	260	29				(76)			3.197	(2.984)	213
Attrezzature e altri beni	5.532	(4.516)	1.016	138	(40)	69	(3)	(206)	(2)	(1)	5.694	(4.726)	968
Migliorie su beni di terzi	2.992	(2.195)	797	27				(277)			3.019	(2.472)	547

Le variazioni delle voci "Impianti e macchinari", "Attrezzatura" e "Migliorie su beni di terzi" sono dovute principalmente all'ammortamento dell'esercizio, ad acquisti per Euro 194 migliaia e a riclassifiche da immobilizzazioni in corso per Euro 69 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 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	(SVALUTAZIONI)/ RIPRISTINI	VARIAZIONI DI FAIR VALUE	VARIAZIONE AREA DI CONSOLIDA- MENTO	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
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>75.004</b>	<b>29.815</b>	<b>(1.046)</b>	<b>(63.772)</b>	<b>(23)</b>	<b>(897)</b>	<b>1.352</b>	<b>33</b>	<b>40.466</b>

	SALDO AL 01/01/2018	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	(SVALUTAZIONI)/ RIPRISTINI	VARIAZIONI DI FAIR VALUE	VARIAZIONE AREA DI CONSOLIDA- MENTO	VARIAZIONE PER TRADUZIONE IN VALUTA FUNZIONALE	SALDO AL 31/12/2018
Immobilizzazioni in corso	38.233	8.112		(11.324)	(887)	(190)			33.944
Acconti	2.233	677	(201)	(90)					2.619
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>40.466</b>	<b>8.789</b>	<b>(201)</b>	<b>(11.414)</b>	<b>(887)</b>	<b>(190)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.563</b>

La voce **immobilizzazioni in corso e acconti** ha subito un decremento pari a Euro 3.903 migliaia, determinato principalmente:

- dagli investimenti eseguiti, per un importo complessivo pari a circa Euro 8.773 migliaia, principalmente per (i) i lavori di ultimazione dell'ampliamento della galleria commerciale Gran Rondò di Crema, pari a circa Euro 1.336 migliaia; (ii) la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 2.056 migliaia; (iii) i lavori di miglioramento sismico su Portogrande e Centro d'Abruzzo, per un ammontare pari a circa Euro 63 migliaia; (iv) i lavori di restyling sulle gallerie del centro Darsena, Casilino e Fonti del Corallo per un ammontare pari a circa Euro 2.653 migliaia; (v) i lavori di copertura presso i centri commerciali Tiburtino e Centro Sarca per un ammontare pari a circa Euro 160 migliaia; (vi) i lavori di realizzazione del progetto Arco Campus per un ammontare pari a circa Euro 2.041 migliaia; (vii) i lavori di manutenzione straordinaria presso alcune gallerie in Romania, per un ammontare pari a circa Euro 414 migliaia e altri interventi minori pari ad Euro 50 migliaia.
- dalla riclassifica, pari ad Euro 11.985 migliaia, degli investimenti ultimati nell'anno e riclassificati prevalentemente negli investimenti immobiliari descritti precedentemente;
- dalla svalutazione, per Euro 190 migliaia, del progetto Ampliamento Portogrande e dall'adeguamento a fair value del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) per Euro -887 migliaia. Si rimanda al paragrafo 2.6 "Il portafoglio immobiliare" della Relazione sulla Gestione per l'analisi di dettaglio;
- dalla variazione netta positiva degli acconti pari ad Euro 386 migliaia.

**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 espresse in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria accolgono la fiscalità differita della società controllata rumena.

Di seguito si forniscono i dettagli delle Attività per imposte anticipate e delle imposte differite passive delle società italiane:

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Operazioni sul capitale	2	31	(29)
Fondi tassati	332	360	(28)
Operazioni Irs	3.990	4.702	(712)
Svalutazione rimanenze	2.560	2.560	0
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	271	271	0
Perdita consolidato fiscale	1.163	1.163	0
Investimenti immobiliari	(18)	255	(273)
Altri effetti	22	78	(56)
<b>Totale attività per imposte anticipate</b>	<b>8.322</b>	<b>9.420</b>	<b>(1.098)</b>

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Investimenti immobiliari	13.697	12.285	1.412
Prestito obbligazionario	9	9	0
Operazioni Irs	(1)	28	(29)
Altri effetti	170	154	16
<b>Passività per imposte differite</b>	<b>13.875</b>	<b>12.476</b>	<b>1.399</b>

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Attività per imposte anticipate nette	0	0	0
Passività per imposte differite nette	(5.553)	(3.056)	(2.497)

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 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.

Il saldo al 31 dicembre 2018 delle Attività per imposte anticipate, pari ad Euro 8.322 migliaia, e delle Passività differite, pari ad Euro 13.875 migliaia, ammonta ad Euro 5.553 migliaia relativamente alle società italiane.

Nella voce passività per imposte differite, esposte 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 Win Magazin SA.

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Investimenti immobiliari Romania	20.787	21.721	(934)
Passività per imposte differite nette società italiane	5.553	3.056	2.497

**Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Verso altri	23	23	0
Depositi cauzionali	88	67	21
<b>Crediti vari e altre attività non correnti</b>	<b>111</b>	<b>90</b>	<b>21</b>

L'incremento della voce è dovuto a depositi cauzionali versati nel corso del presente esercizio.

**Nota 20) Partecipazioni**

	31/12/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	RIVALUTAZIONI/ (SVALUTAZIONI)	31/12/2018
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 Commendone	6				6
<b>Partecipazioni in società controllate</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75</b>
Rgd Ferrara 2013 S.r.l.	68			(14)	54
Consorzio Millennium Center	4				4
<b>Partecipazioni in società collegate</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(14)</b>	<b>58</b>
<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	<b>107</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>(71)</b>	<b>144</b>
<b>Partecipazioni</b>	<b>254</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>(85)</b>	<b>277</b>

Al 31 dicembre 2018 si è provveduto a svalutare, per un importo pari ad Euro 14 migliaia la partecipazione detenuta in Rgd Ferrara s.r.l. al fine di adeguare il valore di iscrizione al valore del relativo patrimonio netto a tale data.

L'incremento di Euro 108 migliaia della voce partecipazioni in altre imprese è relativo alla conversione in capitale sociale avvenuta nell'esercizio del finanziamento fruttifero concesso in esercizi precedenti alla Fondazione Virtus Pallacanestro Bologna. Infine si è provveduto a svalutare una partecipazione detenuta al costo per Euro 71 migliaia.

**Nota 21) Attività finanziarie non correnti**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
<b>Attività finanziarie non correnti</b>	<b>243</b>	<b>343</b>	<b>(100)</b>

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. Nel corso del mese di gennaio 2019 il gruppo ha incassato una parte di tale finanziamento pari ad Euro 69 migliaia.

La riduzione delle attività finanziarie non correnti, come riportato nella nota precedente è dovuta alla conversione in capitale sociale, avvenuta nel corso dell'esercizio del finanziamento fruttifero concesso in esercizi precedenti alla Fondazione Virtus Pallacanestro Bologna.

**Nota 22) Rimanenze per lavori in corso e acconti**

	31/12/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SVALUTAZIONI	31/12/2018
Progetto Porta a Mare	37.580	565	(4.930)	0	(45)	33.170
Acconti	43	0	0	0	0	43
<b>Rimanenze per lavori in corso e acconti</b>	<b>37.623</b>	<b>565</b>	<b>(4.930)</b>	<b>0</b>	<b>(45)</b>	<b>33.213</b>

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 565 migliaia - in particolare sono stati completati i lavori di realizzazione dell'interrato destinato a parcheggi e locali tecnici del Sub Ambito Officine Storiche - (ii) un decremento in relazione alla vendita di 14 unità immobiliari, 14 box e 1 posto auto pertinenziali, rogitati nel periodo, per un importo pari a circa Euro 4.930 migliaia; (iii) 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 45 migliaia.

**Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Crediti commerciali e altri crediti	26.404	25.522	882
Fondo svalutazione crediti	(13.488)	(14.107)	619
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>	<b>12.916</b>	<b>11.415</b>	<b>1.501</b>

I crediti commerciali al lordo del fondo svalutazione crediti risultano in incremento rispetto al 31 dicembre 2017 per Euro 882 migliaia principalmente per effetto dell'operazione di acquisizione e per l'allungamento dei tempi di incasso. 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 884 migliaia ed è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi sui singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2018 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione. L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 1.593 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:

<b>MOVIMENTAZIONE DEL FONDO SVALUTAZIONE CREDITI</b>	31/12/2018	31/12/2017
<b>Fondo Svalutazione crediti di inizio periodo</b>	<b>14.107</b>	<b>14.893</b>
Effetto traduzione	(2)	(47)
Utilizzi	(1.593)	(1.908)
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	(14)	(3)
Accantonamenti	884	1.172
Variazione acquisizione 4 centri	106	0
<b>Fondo Svalutazione crediti di fine periodo</b>	<b>13.488</b>	<b>14.107</b>

Nella tabella seguente viene riportato il dato dei crediti per area geografica:

	31/12/2018	31/12/2017
Crediti Italia	24.690	23.927
Fondo svalutazione Crediti	(12.274)	(12.864)
<b>Crediti Italia Netti</b>	<b>12.416</b>	<b>11.063</b>
Crediti Romania	1.714	1.595
Fondo svalutazione Crediti	(1.214)	(1.243)
<b>Crediti Romania Netti</b>	<b>500</b>	<b>352</b>
<b>Totale crediti Netti</b>	<b>12.916</b>	<b>11.415</b>

**Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.	90	74	16
RGD FERRARA 2013 S.R.L.	393	380	13
CONSORZIO LEONARDO	1	1	0
ALLEANZA LUCE E GAS S.R.L.	26	14	12
UNICOOP TIRRENO SOC. COOP.	736	1.056	(320)
CONSORZIO DEL COMMENDONE	2	22	(20)
DISTRIBUZIONE LAZIO UMBRIA S.R.L.	0	2	(2)
LIBRERIE.COOP S.P.A.	11	8	3
ROBINTUR S.P.A.	0	8	(8)
CONSORZIO MILLENNIUM CENTER	7	12	(5)
CONSORZIO LA TORRE	121	1	120
CONSORZIO CC ESP	1	5	(4)
CONSORZIO CREMA	8	41	(33)
CONSORZIO PORTA A MARE	24	50	(26)
CONSORZIO KATANÉ	546	356	190
COOP SICILIA	0	18	(18)
CONSORZIO LAME	56	0	56
CONSORZIO CONE'	2	1	1
CONSORZIO CLODI	0	1	(1)
CONSORZIO PUNTA DI FERRO	0	2	(2)
CONSORZIO SARCA	0	2	(2)
<b>Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate</b>	<b>2.024</b>	<b>2.054</b>	<b>(30)</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40 per maggiori informazioni.

**Nota 25) Altre attività correnti**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/IVA	1.101	982	119
Erario c/IRES	375	391	(16)
Erario c/IRAP	651	914	(263)
<i>Verso altri</i>			
Anticipi a fornitori	3	4	(1)
Crediti v/assicurazioni	34	34	0
Ratei e risconti	469	471	(2)
Costi sospesi	2.553	381	2.172
Altri	252	166	86
<b>Altre attività correnti</b>	<b>5.438</b>	<b>3.343</b>	<b>2.095</b>

Le altre attività correnti risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo complessivo pari ad Euro 2.095 dovuto principalmente alla voce costi sospesi che accoglie i costi sostenuti entro la fine del presente esercizio in relazione alla sottoscrizione con un pool di banche di un contratto di finanziamento in due tranche per un valore complessivo di 200 milioni di Euro che saranno erogate nel 2019. Tali costi saranno rilasciati a conto economico con il metodo del costo ammortizzato a decorrere dalla data di erogazione di ciascuna tranche del finanziamento.

**Nota 26) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Altre attività finanziarie	0	42	(42)
<b>Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>(42)</b>
Crediti finanziari verso parti correlate	96	96	0
<b>Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>0</b>

Le "Altre attività finanziarie" risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per la chiusura avvenuta nel corso dell'esercizio 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 originario pari a circa Euro 150 migliaia, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 350 punti base.

**Nota 27) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	2.380	2.429	(49)
Cassa	92	80	12
<b>Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>2.472</b>	<b>2.509</b>	<b>(37)</b>

La liquidità presente al 31 dicembre 2018 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente.

**Nota 28) Patrimonio Netto**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Capitale sociale	749.738	599.760	149.978
Riserva sovrapprezzo azioni	31.504	29.971	1.533
<b>Altre riserve</b>	<b>410.109</b>	<b>384.832</b>	<b>25.277</b>
Riserva legale	119.952	119.952	0
Riserva avanzi da fusione	557	557	0
Riserva azioni proprie	(492)	(159)	(333)
Effetto risultato vendita azioni proprie	(33)	0	(33)
Riserva di Cash Flow Hedge	(13.376)	(16.048)	2.672
Riserva di Cash Flow Hedge società controllate	(86)	89	(175)
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.865	14.865	0
Riserva costi aumento capitale sociale	(10.328)	(6.156)	(4.172)
Riserva FTA IFRS 9	(4.354)	0	(4.354)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	153	(16)	169
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	69	(24)	93
Riserva Fair Value	307.736	276.316	31.420
Riserva di traduzione	(4.554)	(4.544)	(10)
<b>Utili del gruppo</b>	<b>60.987</b>	<b>101.190</b>	<b>(40.203)</b>
Utile (Perdite) a nuovo del gruppo	14.599	14.736	(137)
Utile (Perdita) dell'esercizio	46.388	86.454	(40.066)
<b>Totale Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>1.252.338</b>	<b>1.115.753</b>	<b>136.585</b>
<b>Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>1.252.338</b>	<b>1.115.753</b>	<b>136.585</b>

Il patrimonio netto di Gruppo, al 31 dicembre 2018, si è attestato a 1.252.338 migliaia di Euro e la variazione positiva netta pari a 136.585 migliaia di Euro è dovuta:

- alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2017 pari ad Euro 55.171 migliaia;
- all'aumento di capitale pari ad Euro 150 milioni concluso nel mese di aprile 2018;
- ai costi relativi all'aumento di capitale, pari ad Euro 4.172 migliaia al netto del relativo effetto fiscale, contabilizzati in una apposita riserva negativa di patrimonio netto come previsto dai principi contabili di riferimento;
- all'effetto positivo, pari ad Euro 1.533 migliaia, dovuto alla vendita dei diritti di opzione inoptati nell'ambito dell'operazione di aumento di capitale, registrato ad incremento della riserva sovrapprezzo azioni;
- all'adeguamento delle riserve Cash Flow Hedge relative ai contratti derivati in essere, pari a circa +2.672 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a circa -175 migliaia di Euro per una società controllata;
- alla vendita conclusa nel mese di febbraio della totalità delle azioni proprie detenute, per complessivi Euro 126 migliaia, di cui Euro 159 migliaia per l'azzeramento della relativa riserva negativa e 33 migliaia di Euro quale sopravvenienza passiva rilevata sulla vendita di tali azioni;
- all'acquisto di azioni proprie effettuato dal mese di giugno per complessivi Euro 492 migliaia con l'iscrizione di una riserva negativa di pari importo;
- all'effetto negativo della prima applicazione del nuovo principio contabile IFRS 9 per Euro 4.354 migliaia;
- 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 -10 migliaia di Euro;
- all'adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro 262 migliaia;
- all'utile dell'anno di competenza del Gruppo per Euro 46.388 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 Importi in migliaia di Euro	RISULTATO NETTO		PATRIMONIO NETTO	
	DEL GRUPPO	DI TERZI	DEL GRUPPO	DI TERZI
<b>SALDI COME DA BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO</b>	<b>41.242</b>		<b>1.254.347</b>	
Storno dividendi	(4.112)		0	
Storno svalutazione partecipazioni consolidate	5.093		0	
Valutazione a patrimonio netto di imprese iscritte nel bilancio d'esercizio al costo	(5)		(108)	
Valore di carico delle partecipazioni consolidate	0		(389.959)	
Effetto Riserva CFH derivati di copertura società controllate	0		(86)	
Effetto Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	0		69	
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	4.170	0	378.707	0
Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate	0		0	
- Avviamento da consolidamento MILLENNIUM	0		3.952	
- Avviamento da consolidamento Win Magazin S.A.	0		5.410	
- Avviamento da consolidamento Winmarkt management SRL	0		1	
- Vendita cespiti a società del gruppo (effetto ammortamenti)	0		0	
- Altre rettifiche	0		5	
<b>SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO</b>	<b>46.388</b>	<b>0</b>	<b>1.252.338</b>	<b>0</b>

**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	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
<b>Debiti per Mutui</b>		<b>323.298</b>	<b>285.522</b>	<b>37.776</b>
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	3.495	5.493	(1.998)
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	29.546	43.542	(13.996)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	4.409	5.515	(1.106)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	39.130	43.116	(3.986)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	6.326	7.004	(678)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	62.377	65.364	(2.987)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	17.071	18.669	(1.598)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	15.693	17.295	(1.602)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	8.823	9.751	(928)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	19.380	21.406	(2.026)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	13.523	15.165	(1.642)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	25.602	28.222	(2.620)
29 ICREA	14/12/2017 - 30/06/2021	4.986	4.980	6
UBI 5	19/04/2018 - 17/10/2022	47.360	0	47.360
UBI 1	19/04/2018 - 17/07/2023	9.341	0	9.341
UBI 2	19/04/2018 - 17/10/2021	9.597	0	9.597
UBI 3	19/04/2018 - 17/10/2021	6.639	0	6.639
<b>Debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>557.304</b>	<b>676.089</b>	<b>(118.785)</b>
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	99.506	99.417	89
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	0	124.536	(124.536)
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	159.079	153.903	5.176
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	298.719	298.233	486
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>3.595</b>	<b>3.928</b>	<b>(333)</b>
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	3.595	3.928	(333)
<b>Passività finanziarie non correnti</b>		<b>884.197</b>	<b>965.539</b>	<b>(81.342)</b>

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

PASSIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2017	EFFETTI ACQUISTO 4 RAMI D'AZIENDA	RIMBORSI	COSTO AMMORTIZZATO	EFFETTO IFRS 9	RICLASSIFICHE	31/12/2018
Debiti per Mutui	285.522	79.333	(1.875)	160	0	(39.842)	323.298
Debiti per prestiti obbligazionari	676.089	0	0	1.397	4.354	(124.536)	557.304
Debiti verso altri finanziatori	3.928	0	0	0	0	(333)	3.595
<b>TOTALI</b>	<b>965.539</b>	<b>79.333</b>	<b>(1.875)</b>	<b>1.557</b>	<b>4.354</b>	<b>(164.711)</b>	<b>884.197</b>

**Debiti per mutui**

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili di proprietà posti a garanzia dei finanziamenti stessi. La variazione registratasi nel presente esercizio è dovuta sia alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi, sia all'operazione di acquisizione a seguito della quale il

Gruppo si è fatto carico delle passività finanziarie facenti parte dei compensi aziendali. Si tratta di contratti di finanziamento garantiti da ipoteca nei confronti del gruppo bancario UBI BANCA le cui caratteristiche principali sono:

- Finanziamento UBI 1: contratto di finanziamento mediante apertura di credito bancario in conto corrente che

prevede il pagamento della quota capitale con cadenza trimestrale e la liquidazione della quota interessi con cadenza annuale al 1° marzo di ogni anno calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 100 punti base. La scadenza è fissata al 17/07/2023. Il finanziamento acceso in data 17/07/2015 per un importo nominale pari ad Euro 20 milioni alla data dell'o-

perazione di acquisizione presentava un debito residuo di importo pari ad Euro 13.750 migliaia;

- Finanziamento UBI 2: contratto di finanziamento mediante apertura di credito bancario in conto corrente che prevede il pagamento della quota capitale con cadenza trimestrale e la liquidazione della quota interessi con cadenza annuale al 1° marzo di ogni anno calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 100 punti base. La scadenza è fissata al 17/10/2021. Il finanziamento acceso in data 17/10/2016 per un importo nominale pari ad Euro 13 milioni alla data dell'operazione di acquisizione presentava un debito residuo di importo pari ad Euro 11.875 migliaia;
- Finanziamento UBI 3: contratto di mutuo con pagamento sia della quota

capitale sia della quota interessi con cadenza trimestrale, tasso di interesse Euribor 3 mesi e spread pari a 100 punti base. La scadenza è fissata al 17/10/2021. Il finanziamento acceso in data 17/10/2009 per un importo nominale pari ad Euro 40 milioni alla data dell'operazione di acquisizione presentava un debito residuo di importo pari ad Euro 11.667 migliaia;

- Finanziamento UBI 5: contratto di mutuo al tasso di interesse Euribor 3 mesi e spread pari a 100 punti base. La scadenza è fissata al 17/10/2023. Il finanziamento acceso in data 17/07/2017 per un importo nominale pari ad Euro 50 milioni alla data dell'operazione di acquisizione prevedeva il pagamento degli interessi con cadenza trimestrale ed il rimborso dell'intero importo mutuato in unica rata alla

scadenza del contratto. In data 06/07/2018 esso è stato oggetto di un accordo modificativo a seguito del quale è stata prevista la corresponsione con cadenza trimestrale di una quota capitale pari ad Euro 500 migliaia e il pagamento di una quota capitale finale di Euro 40 milioni.

Il tasso medio dei mutui ipotecari, regolati a tasso variabile, al 31 dicembre 2018 è pari allo 0,92%.

#### Debiti per Prestiti obbligazionari

Il decremento della voce è stato determinato dalla riclassificazione tra le passività finanziarie correnti del prestito obbligazionario di nominali 150 milioni che giungerà ad estinzione in data 07 gennaio 2019.

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

DEBITI PER PRESTITI OBBLIGAZIONARI	QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE				QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE		
	31/12/2017	31/12/2017	EFFETTO IFRS 9	AMMORTAMENTO COSTI ACCESSORI AL 31/12/18	ONERI FINANZIARI AL 31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	TASSO DI INTERESSE NOMINALE	TASSO DI INTERESSE EFFETTIVO
Bond 150 ML	124.900						124.900		
costi accessori all'operazione	(364)			356			(8)		
Rateo cedola 31.12.17		4.747			(4.747)				
Interessi pagati					4.840				
Rateo cedola 31.12.18					4.747		4.747		
<b>Totale Bond 150 ML</b>	<b>124.536</b>	<b>4.747</b>		<b>356</b>	<b>4.840</b>	<b>0</b>	<b>129.639</b>	<b>3,875%</b>	<b>4,17%</b>
Bond 162 ML	162.000					162.000			
costi accessori all'operazione	(8.097)		4.372	804		(2.921)			
Rateo cedola 31.12.17		2.987	(18)		(2.969)				
Interessi pagati					4.293				
Rateo cedola 31.12.18					2.969		2.969		
<b>Totale Bond 162 ML</b>	<b>153.903</b>	<b>2.987</b>	<b>4.354</b>	<b>804</b>	<b>4.293</b>	<b>159.079</b>	<b>2.969</b>	<b>2,65%</b>	<b>3,94%</b>
Bond 300 ML	300.000					300.000			
costi accessori all'operazione	(1.767)			487		(1.280)			
Rateo cedola 31.12.17		4.397			(4.397)				
Interessi pagati					7.500				
Rateo cedola 31.12.18					4.375		4.375		
<b>Totale Bond 300 ML</b>	<b>298.233</b>	<b>4.397</b>		<b>487</b>	<b>7.478</b>	<b>298.720</b>	<b>4.375</b>	<b>2,50%</b>	<b>2,80%*</b>
* comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge									
Bond 100 ML	100.000					100.000			
costi accessori all'operazione	(583)			89		(494)			
Rateo cedola 31.12.17		1.058			(1.058)				
Interessi pagati					2.250				
Rateo cedola 31.12.18					1.055		1.056		
<b>Totale Bond 100 ML</b>	<b>99.417</b>	<b>1.058</b>		<b>89</b>	<b>2.247</b>	<b>99.506</b>	<b>1.056</b>	<b>2,25%</b>	<b>2,35%</b>
<b>Totale prestiti Obbligazionari</b>	<b>676.089</b>	<b>13.189</b>	<b>4.354</b>	<b>1.736</b>	<b>18.859</b>	<b>557.304</b>	<b>138.039</b>		
<b>Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 ML)</b>	<b>(1.158)</b>			<b>328</b>		<b>(830)</b>			
<b>Totale oneri finanziari</b>				<b>2.064</b>	<b>18.859</b>				

### Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere.  
Alla data del 31 dicembre 2018 tutti i covenants risultano rispettati.

RIFERIMENTO PRODOTTO	GARANZIE PRESTATE	NATURA DEL PRODOTTO	DATA DI FINE	"COVENANT" FINANZIARI	CALCOLO INDICATORE I)	CALCOLO INDICATORE II)	CALCOLO INDICATORE III)	CALCOLO INDICATORE IV)
<b>04 BNL Rimini IGD</b>	Ipermercato CC I Malatesta	Contratto di Finanziamento	6/7/2021	Situazione finanziaria IGD Siiq SpA: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e la differenza tra PN e dividendi deliberati per l'esercizio in corso, non dovrà essere superiore a 2 fino alla scadenza "	0,77			
<b>05 BreBanca IGD</b>	Galleria Commerciale Mondovicino	Contratto di Mutuo Fondiario	10/1/2023					
<b>01 Unipol Larice</b>	Galleria Commerciale Sarca	Contratto di Mutuo Fondiario	6/4/2027	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	0,90			
<b>06 Unipol Lungosavio IGD</b>	Centro Commerciale Lungo Savio (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiario	31/12/2023					
<b>07 Carige Nikefin Asti</b>	Galleria Commerciale I Bricchi	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/3/2024					
<b>08 Carisbo Guidonia IGD</b>	Centro Commerciale Tiburtino	Contratto di Mutuo Fondiario	27/3/2024	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	0,90			
<b>09 Interbanca IGD</b>	Centro Commerciale d'Abruzzo (Ipermercato); Centro Commerciale Porto Grande (Galleria, Ipermercato); Ipermercato CC Globo; Centro Commerciale Le Porte di Napoli (Ipermercato); Ipermercato CC Il Maestrato; Ipermercato CC Leonardo; Ipermercato CC Miralfiore	Contratto di Finanziamento	5/10/2021	Bilancio Consolidato: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza	0,90			
<b>10 Mediocredito Faenza IGD</b>	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di Finanziamento	30/6/2029	Bilancio IGD Siiq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	0,89			
<b>14 MPS Palermo</b>	Centro Commerciale La Torre (Galleria)	Contratto di Mutuo	30/11/2025	Bilancio consolidato: i) il rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	0,90	39,42%		
<b>15 CentroBanca Cone Gall</b>	Centro Commerciale Conè (Galleria)	Contratto di Finanziamento	31/12/2025	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	0,90			

RIFERIMENTO PRODOTTO	GARANZIE PRESTATE	NATURA DEL PRODOTTO	DATA DI FINE	"COVENANT" FINANZIARI	CALCOLO INDICATORE I)	CALCOLO INDICATORE II)	CALCOLO INDICATORE III)	CALCOLO INDICATORE IV)
<b>13</b> <b>CR Veneto</b> <b>Mondovi</b>	Retail Park Mondovicino	Contratto di Mutuo	1/11/2024	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	0,90			
<b>17</b> <b>Carige</b> <b>Palermo IGD</b>	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di Mutuo	30/6/2027					
<b>29</b> <b>Iccrea</b> <b>Chirografario</b>	nessuna	Contratto di Mutuo Chirografario	30/6/2021	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%;	0,88	45,34%		
<b>30</b> <b>Ubi 1</b> <b>lame_rp_fav</b>	Centro Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	17/7/2023					
<b>31</b> <b>Ubi 2</b> <b>lame_rp_fav</b>	Centro Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	10/18/2021					
<b>32</b> <b>Ubi 3 rp</b>	Centro Commerciale La Favorita (Retail Park )	Contratto di Mutuo	18/10/2021					
<b>33</b> <b>Ubi 5 leonardo</b>	Centro Commerciale Leonardo (Galleria) e Centro Commerciale Centro Luna (Galleria)	Contratto di Finanziamento	17/10/2023	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 1	0,90			
<b>24</b> <b>Notes 3,875% -</b> <b>Due 07/01/2019</b>	unsecured	Prestito obbligazionario	7/1/2019	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.	45,34%	3,81	15,01%	1,97
<b>26</b> <b>Notes 2,65% -</b> <b>21/04/2022</b>	unsecured	Prestito obbligazionario	21/4/2022	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.	45,34%	3,81	15,01%	1,97

RIFERIMENTO PRODOTTO	GARANZIE PRESTATE	NATURA DEL PRODOTTO	DATA DI FINE	"COVENANT" FINANZIARI	CALCOLO INDICATORE I)	CALCOLO INDICATORE II)	CALCOLO INDICATORE III)	CALCOLO INDICATORE IV)
27 Notes 2,50% - 31/05/2021	unsecured	Prestito obbligazionario	31/5/2021	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	45,34%	3,81	15,01%	1,97
28 Notes 2,25% - 11/01/2024	unsecured	Prestito obbligazionario	11/1/2024	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	45,34%	3,81	15,01%	1,97

### Nota 30) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	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

	SALDO AL 01/01/2018	(UTILI)/PERDITE ATTUARIALI	UTILIZZO	ACCANTONAMENTO	ONERI FINANZIARI IAS 19	SALDO AL 31/12/2018
Fondo TFR	2.574	(262)	(126)	342	39	2.567

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE	IPOTESI FINANZIARIE	ANNO 2018
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	1,97%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria	Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Probabilità di dimissioni	2%	Incremento TFR	2,625%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%		

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 2018**

	€/000
Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	2.614,05
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	2.480,70
Tasso di attualizzazione +0,25% - Fondo TFR:	2.461,60
Tasso di attualizzazione -0,25% - Fondo TFR:	2.635,11
Tasso di turnover +1% - Fondo TFR:	2.529,50
Tasso di turnover -1% - Fondo TFR:	2.565,27

	€/000
Service Cost 2019	272,41
	anni
Duration del piano	18,70

	€/000
Erogazioni previste nel 1° anno	92,72
Erogazioni previste nel 2° anno	178,39
Erogazioni previste nel 3° anno	104,90
Erogazioni previste nel 4° anno	137,61
Erogazioni previste nel 5° anno	107,50

**Nota 31) Fondi per rischi e oneri**

	31/12/2017	UTILIZZI	ACCANTONAMENTI	31/12/2018
F.do imposte e tasse	1.557	0	283	1.840
F.do salario variabile	986	(986)	974	974
F.do rischi ed oneri diversi	2.783	0	0	2.783
<b>Fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>5.326</b>	<b>(986)</b>	<b>1.257</b>	<b>5.597</b>

**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 2019 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2018. L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nel primo semestre 2018.

**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**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Ricavi sospesi	5.920	5.926	(6)
Debiti per imposta sostitutiva	1.471	2.913	(1.442)
Altre passività	459	452	7
<b>Debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>7.850</b>	<b>9.291</b>	<b>(1.441)</b>

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 2.470 migliaia e le opere da realizzare verso Porta a Mare S.p.a. per Euro 3.450 migliaia. Il decremento rispetto al 2017, pari ad Euro 6 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 all'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:

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Depositi cauzionali v/Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	11.362	11.386	(24)
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno Soc. Coop.	25	25	0
Depositi cauzionali Distribuzione Centro Sud S.r.l.	450	450	0
Depositi cauzionali Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	0	0	0
Depositi cauzionali Alleanza Luce e Gas S.r.l.	55	30	25
<b>Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate</b>	<b>11.892</b>	<b>11.891</b>	<b>1</b>

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.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40 per ulteriori informazioni.

**Nota 33) Passività finanziarie correnti**

	DURATA	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Cassa risp. Firenze - Hot money	12/12/2017 - 15/01/2018	11.000	2.800	8.200
Cassa risp. Veneto - Hot money	14/12/2017 - 15/01/2018	0	6.500	(6.500)
Ubi Banca - Hot Money	14/12/2017 - 15/01/2018	0	3.000	(3.000)
Bnl - Bologna - Hot money	14/12/2017 - 15/01/2018	0	6.000	(6.000)
Carisbo - Hot Money	14/12/2017 - 15/01/2018	0	8.500	(8.500)
Bnl - Bologna - Hot money	12/12/2018 - 29/03/2019	10.008	11.000	(992)
Ubi Banca - Hot money	12/12/2018 - 29/03/2019	20.000	9.000	11.000
Popolare Emilia Romagna	a vista	261	386	(125)
Emilbanca c/c	a vista	1.494	1.495	(1)
<b>Totale debiti verso banche</b>		<b>42.763</b>	<b>48.681</b>	<b>(5.918)</b>
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	2.001	2.001	0
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.122	1.065	57
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	681	641	40
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	14.147	13.637	510
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.132	4.133	(1)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	3.037	3.017	20
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.609	1.508	101
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.703	1.707	(4)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933	934	(1)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.066	2.013	53
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.641	1.606	35
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640	2.642	(2)
Finanziamento UBI 1 Lame RP Fav	19/04/2018 - 17/07/2023	2.584		2.584
Finanziamento UBI 2 Lame RP Fav	19/04/2018 - 17/10/2021	1.580		1.580
Finanziamento UBI 3 RP	19/04/2018 - 17/10/2021	3.358		3.358
Finanziamento UBI 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2023	2.106		2.106
<b>Totale debiti per mutui</b>		<b>45.340</b>	<b>34.904</b>	<b>10.436</b>
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	334	323	11
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>		<b>334</b>	<b>323</b>	<b>11</b>
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	1.056	1.058	(2)
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	129.638	4.747	124.891
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	2.969	2.987	(18)
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	4.375	4.397	(22)
<b>Totale debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>138.038</b>	<b>13.189</b>	<b>124.849</b>
<b>Passività finanziarie correnti</b>		<b>226.475</b>	<b>97.097</b>	<b>129.378</b>

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2017	EFFETTI ACQUISTO 4 RAMI D'AZIENDA	CEDOLA DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO	INCREMENTI	RIMBORSI	COSTO AMMORTIZZATO	RICLASSIFICHE	31/12/2018
Debiti verso banche	48.681	0	0	19.200	(25.118)	0	0	42.763
Debiti per Mutui	34.904	9.209	0	0	(38.615)	0	39.842	45.340
Debiti per prestiti obbligazionari	13.189	0	18.859	0	(18.883)	337	124.536	138.038
Debiti verso altri finanziatori	323	0	0	0	(322)	0	333	334
<b>TOTALI</b>	<b>97.097</b>	<b>9.209</b>	<b>18.859</b>	<b>19.200</b>	<b>(82.938)</b>	<b>337</b>	<b>164.711</b>	<b>226.475</b>

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 essere e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti;
- alla riclassifica tra le passività correnti del prestito obbligazionario di nominali 150 milioni di Euro che è giunto ad estinzione in data 07 gennaio 2019. Tale prestito obbligazionario, come maggiormente dettagliato in relazione sulla gestione, è stato rimborsato tramite l'erogazione della tranche A del finanziamento sottoscritto con un BNP Paribas quale capofila di un pool di banche in data 16 ottobre 2018;
- alla quota a breve termine relativa alle passività finanziarie di cui il Gruppo si è fatto carico nell'ambito dell'operazione di acquisizione dei 4 rami d'azienda (per maggiori dettagli sulle passività finanziarie acquisite si rimanda alla nota 29).

### Nota 34) Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017. 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 191 milioni di Euro ed al 31 dicembre 2018 risultano non utilizzate per 148,24 milioni di Euro. La riduzione di tali linee rispetto all'esercizio precedente è dovuto allo spostamento delle stesse a medio lungo termine nell'ambito dell'erogazione del nuovo finanziamento pari a 200 milioni di Euro descritta nella relazione sulla gestione (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 2.5).

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 31 dicembre 2018.

Si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" della Relazione sulla Gestione per i commenti.

Importi in migliaia di Euro	31/12/2018	31/12/2017
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(2.472)	(2.509)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(96)	(96)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	(42)
<b>LIQUIDITÀ</b>	<b>(2.568)</b>	<b>(2.647)</b>
Passività finanziarie correnti	42.763	48.681
Quota corrente mutui	45.340	34.904
Passività per leasing finanziari quota corrente	334	323
Prestiti obbligazionari quota corrente	138.038	13.189
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>226.475</b>	<b>97.097</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>223.907</b>	<b>94.450</b>
Attività finanziarie non correnti	(243)	(343)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	3.594	3.928
Passività finanziarie non correnti	323.298	285.522
Prestiti obbligazionari	557.304	676.089
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>883.953</b>	<b>965.196</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>1.107.860</b>	<b>1.059.646</b>

**Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
<b>Debiti commerciali e altri debiti</b>	<b>14.301</b>	<b>13.838</b>	<b>463</b>

I debiti commerciali risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per l'acquisto, perfezionato nel mese di dicembre 2018, di una porzione dell'ipermercato presente all'interno della galleria Gran Rondò di Crema.

**Nota 36) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.	217	179	38
ROBINTUR S.P.A.	11	0	11
CONSORZIO LAME	47	74	(27)
CONSORZIO LA TORRE	139	50	89
CONSORZIO CONE'	14	(3)	17
CONSORZIO CC ESP	4	4	0
CONSORZIO KATANÉ	64	65	(1)
CONSORZIO PORTA A MARE	39	7	32
CONSORZIO CENTRO LE MAIOLICHE	1	29	(28)
CONSORZIO LEONARDO	90	10	80
CONSORZIO I BRICCHI	0	29	(29)
UNICOOP TIRRENO SOC. COOP.	0	1	(1)
CONSORZIO SARCA	44	1	43
DISTRIBUZIONECENTRO SUD S.R.L.	1	1	0
CONSORZIO CREMA	0	(1)	1
CONSORZIO PROP. FONTI DEL CORALLO	7	12	(5)
DISTRIBUZIONE LAZIO UMBRIA S.R.L.	0	1	(1)
CONSORZIO PUNTA DI FERRO	58	0	58
<b>Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate</b>	<b>736</b>	<b>459</b>	<b>277</b>

L'incremento dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 277 migliaia dovuto principalmente all'incremento dei debiti verso Coop Alleanza 3.0, consorzio La Torre e consorzio Leonardo.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40 per ulteriori informazioni.

**Nota 37) Passività per imposte**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Debiti verso l'Erario per ritenute	591	504	87
Debito per Irap	2	5	(3)
Debito per Ires	217	262	(45)
Debito per Iva	72	79	(7)
Consorzio di bonifica	2	1	1
Altri debiti tributari	18	13	5
Debito per imposta sostitutiva	1.471	1.536	(65)
<b>Passività per imposte</b>	<b>2.373</b>	<b>2.400</b>	<b>(27)</b>

Le passività per imposte, pari ad Euro 2.373 migliaia al 31 dicembre 2018, risultano sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente. Il decremento del debito per imposta sostitutiva è dovuto al pagamento avvenuto nell'anno della quinta e ultima rata dell'imposta sostitutiva relativa alla plusvalenza, determina-

tasi in occasione del conferimento nell'esercizio 2013, sull'ipermercato Centro Lame per un importo pari ad Euro 80 migliaia. Nel 2018 la Capogruppo ha versato la terza rata dell'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, per un importo pari ad Euro 1.464 migliaia e riclassifica dalle passività non correnti della quarta rata in scadenza nel mese di giugno 2019 per un importo pari ad Euro 1.471 migliaia.

### Nota 38) Altre passività correnti

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Previdenziali e assicurativi	361	398	(37)
Ratei e risconti	855	629	226
Assicurativi	9	8	1
Verso personale dipendente	819	716	103
Depositi cauzionali	6.711	5.280	1.431
Debiti vs azionisti per dividendi	1	1	0
Acconti esigibili entro esercizio	73	533	(460)
Debiti verso amministratori per emolumenti	235	207	28
Altre passività	1.097	1.184	(87)
<b>Altre passività correnti</b>	<b>10.161</b>	<b>8.956</b>	<b>1.205</b>

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants, l'incremento è dovuto principalmente all'operazione di acquisizione che ha comportato il passaggio in capo ad IGD dei depositi cauzionali rilasciati dagli operatori delle nuove gallerie acquisite.

La voce Acconti risulta in decremento per effetto degli acconti incassati nel 2017 sulle unità residenziali di Livorno oggetto di contratto preliminare di compravendita per le quali si è proceduto ai relativi rogiti nel corso del 2018. La voce Altre passività è relativa principalmente ai 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:

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Altri debiti	0	14	(14)
<b>Passività correnti vs parti correlate</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>(14)</b>

Le passività correnti verso parti correlate si sono azzerate nel corso del 2018.

### Nota 39) Dividendi pagati

Nel corso dell'esercizio la Società, come da delibera dell'assemblea degli azionisti per l'approvazione del bilancio del 31 dicembre 2017 tenutasi il 1 giugno 2018, ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,50 Euro per ognuna delle 110.341.903 azioni in circolazione al 24 aprile 2018, per un valore totale pari a Euro 55.170.951,50.

**Nota 40) Informativa sulle parti correlate**

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

<b>INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE</b>	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.	90	0	216	11.362	0	0	0	0
ROBINTUR S.P.A.	0	0	11	0	0	0	0	0
LIBRERIE.COOP S.P.A.	11	0	0	0	0	0	0	0
ALLEANZA LUCE E GAS S.R.L.	26	0	0	55	0	0	0	0
UNICOOP TIRRENO SOC. COOP.	736	0	0	25	0	0	140	0
CONSORZIO PROP. FONTI DEL CORALLO	0	0	7	0	0	0	246	0
CONSORZIO CONE'	2	0	14	0	0	0	0	0
CONSORZIO CREMA	8	0	0	0	0	0	0	0
CONSORZIO CC ESP	1	0	4	0	0	0	0	0
CONSORZIO KATANÉ	546	0	64	0	0	0	0	0
CONSORZIO LAME	56	0	47	0	0	0	62	0
CONSORZIO LEONARDO	1	0	90	0	0	0	0	0
CONSORZIO LA TORRE	121	0	139	0	0	0	64	0
CONSORZIO MILLENNIUM CENTER	7	0	0	0	0	0	0	0
CONSORZIO PUNTA DI FERRO	0	0	58	0	0	0	0	0
CONSORZIO PORTA A MARE	24	0	39	0	0	0	0	0
CONSORZIO SARCA	2	0	44	0	0	0	0	0
DISTRIBUZIONECENTRO SUD S.R.L.	0	0	1	450	0	0	0	0
CONSORZIO DEL COMMENDONE	1	0	0	0	0	0	0	0
RGD FERRARA 2013 S.R.L.	393	96	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>2.024</b>	<b>96</b>	<b>736</b>	<b>11.892</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>512</b>	<b>0</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>53.591</b>	<b>339</b>	<b>25.198</b>	<b>19.742</b>	<b>1.110.672</b>	<b>111</b>		
<b>Totale incremento/decremento del periodo</b>							<b>227.062</b>	<b>246</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>3,78%</b>	<b>28,32%</b>	<b>2,92%</b>	<b>60,24%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,23%</b>	<b>0,00%</b>

<b>INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE</b>	RICAVI E ALTRI PROVENTI	PROVENTI FINANZIARI	COSTI	ONERI FINANZIARI
COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.	33.375	0	436	35
ROBINTUR S.P.A.	307	0	0	0
LIBRERIE.COOP S.P.A.	909	0	0	0
ALLEANZA LUCE E GAS S.R.L.	176	0	0	0
UNICOOP TIRRENO SOC. COOP.	5.970	0	46	0
CONSORZIO CONE'	167	0	152	0
CONSORZIO CLODI	55	0	100	0
CONSORZIO CREMA	62	0	89	0
CONSORZIO CC ESP	204	0	191	0
CONSORZIO I BRICCHI	113	0	517	0
CONSORZIO LA FAVORITA	0	0	6	0
CONSORZIO KATANÉ	206	0	433	0
CONSORZIO LAME	179	0	9	0
CONSORZIO LEONARDO	232	0	3	0
CONSORZIO LA TORRE	198	0	332	0
CONSORZIO MILLENNIUM CENTER	108	0	44	0
CONSORZIO PUNTA DI FERRO	165	0	185	0
CONSORZIO PORTA A MARE	76	0	206	0
CONSORZIO SARCA	177	0	295	0
DISTRIBUZIONECENTRO SUD S.R.L.	1.535	0	0	1
CONSORZIO DEL CENTRO LUNA	18	0	1	0
CONSORZIO DEL COMMENDONE	147	0	66	0
CONSORZIO CENTRO LE MAIOLICHE	170	0	94	0
R.P.T. ROBINTUR TRAVEL PARTNER S.R.L.	15	0	0	0
RGD FERRARA 2013 S.R.L.	531	3	0	0
<b>Totale</b>	<b>45.095</b>	<b>3</b>	<b>3.205</b>	<b>36</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>162.514</b>	<b>92</b>	<b>44.635</b>	<b>32.590</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>27,75%</b>	<b>3,26%</b>	<b>7,18%</b>	<b>0,11%</b>

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 (Robintur S.p.A., Librerie Coop S.p.A., R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l., Alleanza Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop., Distribuzione Lazio Umbria S.r.l. (società partecipata al 100% da Unicoop Tirreno Soc. Coop., fusa in Unicoop con effetti dal 31/12/2018) 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 2018 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 33,4 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 2018, 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 307 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 2018 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 909 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Alleanza 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 2018 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 176 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.

Come riportato in Relazione sulla Gestione al capitolo 2.5, a cui si rimanda per maggiori dettagli, in data 7 novembre 2018 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD un Accordo Quadro con Coop Alleanza 3.0 che prevede:

- la risoluzione e contestuale nuova stipula dei contratti di affitto di 13 ipermercati con allungamento della scadenza al 2037;
- la risoluzione e contestuale nuova stipula dei contratti di affitto di 6 ipermercati con allungamento della scadenza al 2037 e rideterminazione dei canoni di affitto;
- la risoluzione e contestuale nuova stipula dei contratti di affitto di 5 ipermercati con allungamento della scadenza al 2037, riduzione della GLA di ciascun ipermercato e conseguente rideterminazione dei canoni di affitto.

#### **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 2018 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 6 milioni (comprensivo del saldo derivante da Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.).

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Lazio Umbria S.r.l. (società partecipata al 100% da Unicoop Tirreno, fusa in Unicoop con effetti dal 31 dicembre 2018) 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.

In data 3 agosto 2018 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD un Accordo con Unicoop Tirreno che prevede, in relazione all'ipermercato presente nel centro commerciale Fonti del Corallo di Livorno, la risoluzione e contestuale nuova stipula del contratto di affitto con allungamento della scadenza al 2037, riduzione della GLA dell'ipermercato e conseguente rideterminazione del canone di affitto.

#### **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.

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 2018 l'importo del corrispettivo del contratto di locazione è pari a circa Euro 531 migliaia) e (ii) al finanziamento oneroso, di importo originario pari ad Euro 150 migliaia, per un importo pari a circa Euro 96 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. La Società si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari e chirografari 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 circa il 92,5% 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.

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 RIFERI- MENTO	CONTO ECONOMICO				PATRIMONIO NETTO			
		SHOCK UP		SHOCK DOWN		SHOCK UP		SHOCK DOWN	
		31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Attività fruttifere di interessi	EURIBOR	25	24	-2	-2				
Hot money	EURIBOR	-428	-487	-43	49				
Passività finanziarie a tasso variabile	EURIBOR	-3.692	-3.217	365	317				
Strumenti derivati									
- cash flow		2.383	2.679	-238	-268				
- fair value						11.959	12.287	-1.241	-1.280
<b>Totale</b>		<b>-1.712</b>	<b>-1.001</b>	<b>82</b>	<b>96</b>	<b>11.959</b>	<b>12.287</b>	<b>-1.241</b>	<b>1.280</b>

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 2017);
- 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 rimangono 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 Ron 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 miglioria. 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*.

<b>MASSIMA ESPOSIZIONE AL RISCHIO DI CREDITO</b>	31/12/2018	31/12/2017
<b>Crediti e finanziamenti</b>		
Crediti vari e altre attività	111	90
Attività finanziarie	0	42
Crediti commerciali e altri crediti	12.916	11.415
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	2.024	2.054
Altre attività	3.311	1.056
Disponibilità liquide equivalenti	2.380	2.429
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	243	343
Crediti verso terzi (Titoli)		
<b>Derivati di copertura</b>	-	-
<b>Garanzie</b>		
<b>TOTALE</b>	<b>20.985</b>	<b>17.429</b>

**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.

I finanziamenti di medio/lungo periodo ed i prestiti obbligazionari in essere sono prevalentemente 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 imprevisi, 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 stata 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 31/12/2018**

PASSIVITÀ

	A VISTA	< 3 MESI	3 - 6 MESI	6 MESI - 1 ANNO	1 - 2 ANNI	2 - 5 ANNI	> 5 ANNI	TOTALE
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	7.890	3.044	13.127	24.260	49.144	160.271	135.811	393.547
Leasing	32	64	96	193	395	1.268	2.288	4.336
Bond	130.865	0	11.793	1.125	14.043	484.836	101.125	743.787
Linee a B/T	42.764	0	0	0	0	0	0	42.764
<b>Totale</b>	<b>181.551</b>	<b>3.108</b>	<b>25.016</b>	<b>25.578</b>	<b>63.582</b>	<b>646.375</b>	<b>239.224</b>	<b>1.184.434</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su rischio di tasso	674	694	1.710	2.906	4.725	6.139	-260	16.589
<b>Totale</b>	<b>674</b>	<b>694</b>	<b>1.710</b>	<b>2.906</b>	<b>4.725</b>	<b>6.139</b>	<b>-260</b>	<b>16.589</b>
<b>ESPOSIZIONE AL 31/12/2018</b>	<b>182.225</b>	<b>3.802</b>	<b>26.726</b>	<b>28.484</b>	<b>68.307</b>	<b>652.514</b>	<b>238.964</b>	<b>1.201.023</b>

<b>ANALISI DELLE SCADENZE AL 31/12/2017</b>	A VISTA	< 3 MESI	3 - 6 MESI	6 MESI - 1 ANNO	1 - 2 ANNI	2 - 5 ANNI	> 5 ANNI	TOTALE
<b>PASSIVITÀ</b>								
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
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
<b>Totale</b>	<b>59.886</b>	<b>3.108</b>	<b>22.352</b>	<b>20.212</b>	<b>182.800</b>	<b>607.127</b>	<b>268.910</b>	<b>1.164.395</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su rischio di tasso	828	781	1.916	3.292	5.455	7.939	321	20.532
<b>Totale</b>	<b>828</b>	<b>781</b>	<b>1.916</b>	<b>3.292</b>	<b>5.455</b>	<b>7.939</b>	<b>321</b>	<b>20.532</b>
<b>ESPOSIZIONE AL 31/12/2017</b>	<b>60.714</b>	<b>3.889</b>	<b>24.268</b>	<b>23.504</b>	<b>188.255</b>	<b>615.066</b>	<b>269.231</b>	<b>1.184.927</b>

### 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:

1. il mantenimento del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2017 tale rapporto era pari allo 0,94x, mentre al 31 dicembre 2018 il rapporto è pari allo 0,88x;
2. il mantenimento del rapporto tra Posizione finanziaria netta (al netto dei debiti per leasing finanziario contratto per l'acquisto delle sede aziendale) e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 50% (loan to value). Al 31 dicembre 2018 tale rapporto è pari al 45,80%, rispetto al 47,36% del 31 dicembre 2017.

### 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.

<b>FAIR VALUE - GERARCHIA</b>	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE	LIVELLO
Attività per strumenti derivati	0	0	0	2
Passività per strumenti derivati	(17.364)	(20.397)	3.033	2
<b>IRS effetto netto</b>	<b>(17.364)</b>	<b>(20.397)</b>	<b>3.033</b>	

<b>DETTAGLIO CONTRATTI</b>	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	7.334.688	7.334.688	7.334.688	7.334.688	5.515.427	7.334.688	7.334.688
Data Accensione	10/6/2009	10/6/2009	11/6/2009	12/6/2009	12/2/2009	27/10/2009	28/10/2009
Data Scadenza	5/10/2021	5/10/2021	5/10/2021	5/10/2021	10/1/2023	5/10/2021	5/10/2021
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%	3,18%

DETTAGLIO CONTRATTI	IRS 16 - ALETTI 3.285%	IRS 17 - ALETTI 2.30%	IRS 14 - CARISBO 3.272%	IRS 13 - CARISBO 3.412%	IRS 15 - EX MPS 3.25%	IRS 18 - MPS 2.30%	IRS 19 - CARISBO 2.30%
Importo Nominale	5.618.733	10.994.250	7.491.644	7.016.986	5.618.733	10.994.250	10.994.250
Data Accensione	28/4/2010	27/8/2010	28/4/2010	28/4/2010	30/4/2010	31/8/2010	27/8/2010
Data Scadenza	31/3/2024	27/3/2024	28/3/2024	29/12/2023	28/3/2024	27/3/2024	27/3/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%	2,30%

DETTAGLIO CONTRATTI	IRS 20 - CARISBO 2.285%	IRS 21 - MPS 2.80%	IRS 22 - CARISBO 3.25%	IRS 24 - CARISBO 2.429%	IRS 23 - CARISBO 2.429%	IRS 25 - ALETTI 2.427%	IRS 29 - BNL 0,5925%	IRS 30 - BINTESA 0,5925%	IRS UBI 49M	125M BNL D20209417
Importo Nominale	10.994.250	7.500.000	17.625.000	14.190.000	5.676.000	8.514.000	32.750.000	32.750.000	49.000.000	125.000.000
Data Accensione	27/8/2010	12/7/2011	12/7/2011	12/9/2011	12/9/2011	12/9/2011	8/6/2017	8/6/2017	8/11/2018	6/8/2018
Data Scadenza	27/3/2024	31/3/2024	1/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	6/4/2027	6/4/2027	17/10/2023	1/10/2021
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	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	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,29%	2,80%	3,25%	2,43%	2,43%	2,43%	0,59%	0,59%	0,33%	0,05%

#### Nota 43) Eventi successivi alla data di bilancio

In data 2 gennaio 2019 è stata erogata alla Capogruppo la tranche A, dell'importo complessivo di Euro 125.000.000, del finanziamento sottoscritto in data 16 ottobre 2018.

Tale finanziamento è stato utilizzato da IGD SIIQ per il rimborso, in data 7 gennaio 2019, del bond di originari Euro 150.000.000, in essere per Euro 124.900.000, al 31 dicembre 2018.

#### Nota 44) Impegni

Il Gruppo, alla data del 31 dicembre 2018 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

- Contratto di Appalto per la realizzazione del comparto Officine storiche, per un importo residuo pari a circa 20,4 milioni di Euro;
- Contratto di Appalto per la realizzazione del restyling del centro commerciale Casilino, per un importo residuo pari a circa Euro 2.565 migliaia;
- Contratto di Appalto per la realizzazione del restyling del centro commerciale Fonti del Corallo, per un importo residuo pari a circa Euro 2.323 migliaia;
- Contratto di Appalto per la realizzazione dei lavori per il miglioramento sismico del centro commerciale Centro d'Abruzzo, per un importo residuo pari a circa Euro 1.397 migliaia;
- 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 10.127 migliaia, quelli dal 2° al 5° anno successivo ammontano a circa Euro 36.888 migliaia e quelli dal 6° al 10° anno successivo ammontano a circa Euro 21.765 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 (ora Covivio) 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 era 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 aveva incassato attraverso l'escussione della fideiussione bancaria rilasciata in suo favore). Le controparti, infine, sono state condannate a rimborsare alla Società alcune spese di lite nonché i tre quarti delle spese del procedimento arbitrale.

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

A seguito della dichiarazione fallimento le società IGD e Beni Stabili S.p.A. SIIQ sono poi riuscite a raggiungere un accordo, a parziale transazione, con il curatore fallimentare sottoscritto in data 29 ottobre 2013. In virtù dell'accordo transattivo le società hanno ottenuto la restituzione dell'immobile dalla Curatela del Fallimento Magazzini Darsena S.p.A. e tramite una *joint venture* partecipata al 50% da IGD e Beni Stabili S.p.A. SIIQ hanno acquisito l'azienda (con le relative autorizzazioni commerciali) dalla curatela del fallimento Darsena FM S.p.A. per un prezzo di Euro 255 migliaia oltre imposte, hanno risolto il contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile adiacente denominato immobile B ed i relativi contratti collegati, hanno ottenuto l'accettazione in via definitiva da parte di Magazzini Darsena della riduzione di prezzo di Euro 2.500 migliaia per la compravendita dell'immobile c.d. "A" (somma che ricordiamo Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha già incassato attraverso l'escussione della fideiussione sopra citata).

Nell'ambito della citata transazione le società non hanno, peraltro, rinunciato a tutti i crediti maturati sino alla 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 di Appello di Milano il lodo arbitrale emesso dal Tribunale Arbitrale nel luglio 2013.

Con la sentenza 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 e ha definito il giudizio d'impugnazione. Successivamente l'11 febbraio 2016, il Fallimento Partxco S.p.A. (nel frattempo dichiarata fallita) ha notificato ricorso per Cassazione avverso la suddetta sentenza della Corte d'Appello di Milano. Beni Stabili S.p.A. SIIQ si è costituita in giudizio con proprio controricorso. In data 18 aprile 2018 la Corte di Cassazione ha respinto il ricorso presentato dal Fallimento Partxco S.p.A. condannando quest'ultimo al pagamento delle spese di giudizio.

### Azioni nei confronti di IGD

Nel corso del 2012 IGD è stata convenuta in giudizio da Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM S.r.l. e Partxco S.p.A., in merito all'espletamento del mandato di gestione del Centro Commerciale Darsena City. IGD si è costituita depositando atto di 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 Partxco S.p.A. a rifondere in favore di IGD SIIQ S.p.A. le spese di lite quantificate in Euro 20.000,00.

In relazione alla sentenza sopra ripor-

tata, in data 8 ottobre 2013 è stato notificato ad IGD un atto di citazione in appello innanzi alla Corte d'Appello di Bologna, da parte di Partxco S.p.A., obbligata a manlevare IGD. Alla prima udienza del 4 marzo 2014, la Corte ha fissato l'udienza al 18 dicembre 2018 per la precisazione delle conclusioni. *Medio tempore* con sentenza del 24 giugno 2014, Partxco è stata dichiarata fallita e, pertanto, anche quest'ulteriore giudizio si è interrotto alla predetta udienza del 18 dicembre 2018, salvo che il Curatore riassuma il processo, entro i tre mesi previsti dalla legge. I legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD, anche all'esito della proposizione del gravame, hanno ribadito anche allo stato attuale del processo 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 rinviato per la discussione dei mezzi istruttori all'udienza del 6 aprile 2016. A scioglimento della riserva, in data 6 giugno il Giudice del Tribunale di Ravenna ha pronunciato ordinanza non ammettendo la prova per interpellato e per testi richiesti da IIS ed ammettendo la prova per testi richiesta da IGD. Il Giudice 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. 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. 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, chie-

dendo al Tribunale di voler disporre un'integrazione/revisione della consulenza.

Il Tribunale si era riservato sulla richiesta e in data 3 agosto 2017 il Giudice, a scioglimento della riserva, ha pronunciato ordinanza con la quale ha ritenuto necessario convocare il CTU per l'udienza del 26 settembre 2017 al fine di sottoporli i chiarimenti richiesti da IGD e indicati all'udienza del 23 maggio 2017. All'esito dell'udienza del 26 settembre 2017, il Giudice si è riservato e, successivamente, a scioglimento della riserva, in data 25 novembre 2017, ha emesso l'ordinanza disponendo l'integrazione della CTU, seguendo il criterio indicato da IGD nelle memorie depositate, al contempo fissando al 14 marzo 2018 la data dell'udienza di precisazione delle conclusioni. In data 7 febbraio 2018, successivamente integrata il 12 febbraio 2018, il CTU ha depositato la relazione integrativa.

Con la relazione integrativa in questione, il CTU ha provveduto a effettuare (seppur con qualche imprecisione) il calcolo del monte canoni annuale di "competenza" del periodo interessato, così come richiesto da IGD e, in accoglimento di tale richiesta, ordinato dal Giudice.

Il CTU ha confermato che, in base ai parametri indicati dal Giudice: (i) il canone maturato nel periodo di riferimento (30.10.2013-29.10.2014) e incassato entro il 29.10.2014 porterebbe a un'integrazione del prezzo pari a 0 (zero); (ii) il canone maturato nel periodo di riferimento (tralasciando di considerare quanto di tale canone sia stato incassato entro il 29.10.2014), porterebbe alla debenza di un'integrazione del prezzo (il monte canoni annuale maturato supererebbe infatti la soglia contrattuale di Euro 4.075.000,00), ancorché di ammontare drasticamente più basso rispetto al calcolo della prima Relazione.

In merito a tale integrazione del prezzo, il CTU ha poi formulato varie ipotesi di quantificazione, talune coerenti con il testo del quesito altre no; ipotesi che verrebbero tutte in ogni caso superate in caso di conferma, da parte del Tribunale, della rilevanza, a fini del superamento o meno della soglia che avrebbe dato diritto all'eventuale integrazione del prezzo, solo dell'importo "percepito" e dunque effettivamente incassato entro il 29.10.2014 del maggior monte canoni annuale maturato durante il periodo di riferimento

30.10.2013-29.10.2014, così come pur sembrerebbe desumersi dal testo del quesito.

Dopo il deposito della relazione integrativa del CTU, il Tribunale ha concesso i termini per il deposito delle memorie conclusionali, che sono state tempestivamente depositate dalle parti. Si è dunque in attesa della decisione del Giudice.

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.

#### **Centro Sarca**

Con riferimento all'incidente verificatosi in data 15 settembre 2018 presso il Centro Commerciale Sarca, è stato avviato un procedimento penale pendente davanti alla procura della Repubblica presso il Tribunale di Monza, attualmente in fase di indagini preliminari. Risultano indagati il direttore generale di IGD in qualità di legale

rappresentante della società controllata IGD Management e il Responsabile Area Nord, nella qualità di legale rappresentante del Consorzio Proprietari Centro Sarca.

Sulla base del parere del legale incaricato della difesa, nell'ambito del suddetto procedimento penale, si può ritenere che i presidi adottati dalla Società siano idonei ad escludere la responsabilità dei soggetti indagati nonché, in assenza di contestazioni specifiche, di una responsabilità amministrativa della società controllata IGD Management.

### **Nota 46) Contenzioso fiscale**

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.a., 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'indeducibilità 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 dinnanzi 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 28/02/2017 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 28/02/2017 ha accolto il ricorso in materia iva e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.

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 ed è in attesa della fissazione dell'udienza.

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 (maggiore 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 € 14.780,29

per un importo complessivo a titolo d'imposte pari a circa Euro 132.000,00 (ires) e 34.000,00 (irap).

In data 02 agosto 2018 ci è stato notificato l'avviso di accertamento contenente unicamente i rilievi riguardanti:

- l'indebita deduzione ai fini Ires di un componente negativo di reddito dell'importo di Euro 80.000;
- la riduzione della deduzione spettante a titolo di Aiuto alla Crescita Economica per € 14.780,29.

Tale rilievo ha prodotto un maggior reddito trasferito al CNM 2014 per Euro 94.780,00.

In data 11 ottobre 2018, la Società ha presentato il modello IPEC per l'utilizzo delle perdite disponibili a copertura del maggior reddito accertato e a conclusione definitiva dell'accertamento, in data 20 novembre 2018, l'Agenzia delle Entrate ci ha notificato l'esito positivo del ricalcolo dell'avviso con lo scomputo delle perdite come da noi richiesto.

Sulle perdite utilizzate non erano state stanziare imposte anticipate.

#### **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'IFRS 9.

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 2018, 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 2018, 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. 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 31/12/2018 e al 31/12/2017:

CLASSIFICAZIONE 31/12/2018	VALORE CONTABILE										FAIR VALUE
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la nego- ziazione	Crediti e Finanzia- menti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponi- bili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
<b>ATTIVITÀ</b>											
<b>Altre attività non correnti</b>											
Crediti vari e altre attività non correnti			111					111		111	111
Partecipazioni			277					277		277	277
Attività finanziarie non correnti			243					243		243	243
Attività per strumenti derivati							0	0		0	0
<b>Attività correnti</b>											
Crediti commerciali e altri crediti			12.916					12.916	12.916		12.916
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate			2.024					2.024	2.024		2.024
Altre attività correnti			3.311					3.311	3.311		3.311
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate			0					0	0		0
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti				0				0	0		0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			2.472					2.472	2.472		2.472
<b>TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.354</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.354</b>	<b>20.723</b>	<b>631</b>	<b>21.354</b>
<b>PASSIVITÀ</b>											
<b>Passività finanziarie</b>											
Passività per strumenti derivati							17.364	17.364		17.364	17.364
Debiti verso banche							42.763	42.763	42.763		42.763
Leasing							3.929	3.929	334	3.595	3.773
Bond							695.342	695.342	138.038	557.304	700.034
Debiti verso altri finanziatori											0
Debiti per mutui							368.638	368.638	45.340	323.298	352.985
<b>Passività non correnti</b>											
Debiti vari e altre passività non correnti							6.379	6.379		6.379	6.379
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate							11.892	11.892		11.892	11.892
<b>Passività correnti</b>											
Debiti commerciali e altri debiti							14.301	14.301	14.301		14.301
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate							736	736	736		736
Altre passività correnti							9.107	9.107	9.107		9.107
Altre passività correnti vs parti correlate							0	0	0		0
<b>TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.153.087</b>	<b>17.364</b>	<b>1.170.451</b>	<b>250.619</b>	<b>919.832</b>	<b>1.159.334</b>

CLASSIFICAZIONE 31/12/2017	VALORE CONTABILE										FAIR VALUE
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la negozi- azione	Crediti e Finanzia- menti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponi- bili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
<b>ATTIVITÀ</b>											
<b>Altre attività non correnti</b>											
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
<b>Attività correnti</b>											
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
<b>TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.721</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.763</b>	<b>17.076</b>	<b>687</b>	<b>17.763</b>
<b>PASSIVITÀ</b>											
<b>Passività finanziarie</b>											
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
<b>Passività non correnti</b>											
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
<b>Passività correnti</b>											
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
<b>TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.103.058</b>	<b>20.397</b>	<b>1.123.455</b>	<b>119.250</b>	<b>1.004.205</b>	<b>1.128.167</b>

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 2018 è stato stimato un credit spread pari al 2,50% (2,15% nel 2017).

### Collateral

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

COLLATERAL RILASCIATI	VALORE CONTABILE	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Depositi cauzionali</b>		
- Crediti vari e altre attività	111	90

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

IMPAIRMENT	SVALUTAZIONE CREDITI COMMERCIALI	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldo all'inizio dell'esercizio	14.107	14.893
Accantonamenti		
- da svalutazioni individuali	870	1.169
Utilizzi dell'esercizio	-1.593	-1.908
Ripristini di valore		
Altri movimenti	104	-47
<b>TOTALE</b>	<b>13.488</b>	<b>14.107</b>

### 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* dei derivati detenuti dalla Capogruppo, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali, nel corso del 2018 sono pari a +2.672 migliaia di Euro, mentre per il 2017 sono stati pari a +5.316 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 -175 migliaia di Euro, mentre per il 2017 sono stati pari a +762 migliaia di Euro.

CONTO ECONOMICO 31/12/2018 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							-6.663
Crediti commerciali e altri crediti			-884				
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-884</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6.663</b>

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			-1.172				
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.172</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8.145</b>

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

INTERESSI ATTIVI	31/12/2018	31/12/2017
<b>Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi	42	48
- Crediti vs parti correlate	3	3
<b>INTERESSI PASSIVI</b>		
<b>Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi cauzionali vs parti correlate	36	14
- Debiti vari e altre passività	1.071	989
- Debiti verso controllante	-	-
- Passività finanziarie		
- Mutui	3.840	3.391
- Leasing	52	56
- Bond	20.923	21.889
- Interessi capitalizzati	0	0
- Finanziamenti a breve	5	12

## 4.7

# DIREZIONE E COORDINAMENTO

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. 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.:

<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP ALLEANZA 3.0</b>	ESERCIZIO 2017	ESERCIZIO 2016
<b>STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)</b>		
<b>ATTIVO</b>		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	442.177	
B) - IMMOBILIZZAZIONI	4.190.805.870	4.255.955.528
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	4.451.752.240	4.740.933.677
D) - RATEI E RISCONTI	1.148.496	11.581.372
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>8.644.148.783</b>	<b>9.008.470.577</b>
<b>PASSIVO</b>		
A) - PATRIMONIO NETTO	2.358.221.190	2.469.479.621
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	76.818.746	65.854.158
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	143.363.446	148.178.844
D) - DEBITI	6.069.778.776	6.306.986.503
E) - RATEI E RISCONTI	6.766.625	17.971.451
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>8.654.948.783</b>	<b>9.008.470.577</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>		
<b>CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)</b>		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	4.155.265.332	4.098.875.015
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	-4.297.412.798	-4.193.478.002
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	198.503.203	197.959.354
D) - RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITÀ FINANZ.	-87.723.587	-99.197.940
E) - PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
Imposte sul reddito dell'esercizio	-6.227.688	2.460.159
<b>UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>	<b>-37.595.538</b>	<b>6.618.586</b>

## 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 2018.

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	NAZIONE	IMPRESE PARTECIPANTI	% DI PARTECIPAZIONE DIRETTA	% DI PARTECIPAZIONE INDIRETTA	% DI PARTECIPAZIONE SUL CAPITALE
<b>IGD MANAGEMENT S.R.L.</b>	RAVENNA VIA VILLA GLORI, 4	ITALIA	IGD SIIQ S.P.A.	100,00%		100,00%
<b>MILLENNIUM GALLERY S.R.L.</b>	RAVENNA VIA VILLA GLORI, 4	ITALIA	IGD SIIQ S.P.A.	100,00%		100,00%
<b>PORTA MEDICEA S.R.L.</b>	BOLOGNA VIA TRATTATI COMUNITARI EUROPEI 1957 2007, 13	ITALIA	IGD MANAGEMENT S.R.L.		100,00%	100,00%
<b>WIN MAGAZIN S.A.</b>	BUCAREST	ROMANIA	IGD MANAGEMENT S.R.L. IGD SIIQ S.P.A.	0,10%	99,90%	100,00%
<b>WINMARKT MANAGEMENT S.R.L.</b>	BUCAREST	ROMANIA	WIN MAGAZIN S.A.		100,00%	100,00%
<b>ARCO CAMPUS S.R.L.</b>	BOLOGNA VIA DELL'ARCOVEGGIO, 49/2	ITALIA	IGD SIIQ S.P.A.	99,98%		99,98%
<b>MILLENNIUM CENTER SOC. CONS. R.L.</b>	ROVERETO (TRENTO) VIA DEL GARDA, 175	ITALIA	MILLENNIUM GALLERY S.R.L.		35,40%	35,40%
<b>RGD FERRARA 2013 S.R.L.</b>	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 2018 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione o da entità appartenenti alla sua rete.

Importi in migliaia di Euro	SOGGETTO CHE EROGA IL SERVIZIO	DESTINATARIO	CORRISPETTIVI DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO 2018
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	132
	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Società controllate IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., Porta Medicea S.r.l.	35
	PricewaterhouseCoopers Audit S.r.l.	Società controllate Romania	26
Revisione bilancio sostenibilità	PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	25
Incarichi nell'ambito aumento di capitale (*)	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	253
Altri servizi	PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	2
<b>TOTALE</b>			<b>473</b>

(\*) Si precisa che, nell'ambito dell'operazione di aumento di capitale deliberato in data 12 febbraio 2018, i costi relativi agli incarichi conferiti a PricewaterhouseCoopers S.p.A. sono stati contabilizzati a patrimonio netto tra i costi relativi all'aumento di capitale.

## 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, Carlo Barban, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2018.
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, 26 febbraio 2019

Amministratore Delegato

  
Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti  
contabili societari

  
Carlo Barban

## 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 2018, 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 consolidato 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 2018 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.

#### **PricewaterhouseCoopers SpA**

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - Bari 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wulver 23 Tel. 0303697501 - Catania 95129 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. 08136481 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - Pescara 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422666911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Foscolle 43 Tel. 043225789 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458262001 - Vicenza 36100 Piazza Fontelandolfo 9 Tel. 0444393311

[www.pwc.com/it](http://www.pwc.com/it)



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

**Aspetti chiave**

**Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

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

Si vedano le note n° 14, 17 e 22 ed i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" delle note di commento al bilancio consolidato al 31 dicembre 2018

Al 31 dicembre 2018 il valore degli investimenti immobiliari e delle rimanenze per lavori in corso del Gruppo IGD è pari, rispettivamente, ad Euro 2.383,1 milioni (di cui Euro 36,6 milioni relativi ad investimenti immobiliari in corso) ed Euro 33,2 milioni, per un valore complessivo di Euro 2.416,3 milioni, corrispondente al 98,1% del totale attivo consolidato.

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

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

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



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 sfritto atteso (ovvero la percentuale prevista degli spazi degli investimenti immobiliari non locati), il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione ed il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare.

sopra menzionati, abbiamo quindi 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 del Gruppo IGD e con i responsabili delle società di valutazione esterne indipendenti; tali analisi e tali colloqui sono avvenuti con il coinvolgimento degli esperti della rete PwC nell'ambito delle valutazioni degli investimenti immobiliari. Particolare enfasi è stata posta alla verifica della ragionevolezza dei parametri maggiormente sensibili per la determinazione del *fair value*, quali i canoni di mercato attesi, il tasso di sfritto atteso, il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione ed il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare rispetto alle prassi valutative normalmente adottate per la valutazione di investimenti immobiliari similari appartenenti al settore di riferimento del Gruppo IGD. Per quanto attiene le iniziative immobiliari in corso abbiamo, inoltre, verificato la coerenza tra i costi a finire inclusi nel modello di valutazione ed i budget dei costi approvati dal Consiglio di Amministrazione della Società. Abbiamo verificato, inoltre, su base campionaria la coerenza tra i flussi finanziari inseriti nei modelli di valutazione ed i canoni previsti nei contratti di affitto sottoscritti con i



---

locatari nonché tra i dati relativi al costo per assicurazione ed all'Imposta Municipale Unica con la relativa documentazione.

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

Infine, tenuto conto che la valutazione al *fair value* degli investimenti immobiliari e delle rimanze 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 presentate.

---

#### **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 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 capogruppo 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 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;
- 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 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 cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie



delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. 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 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) 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 contabile, 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 2018, 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 2018 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 2018 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, 18 marzo 2019

PricewaterhouseCoopers SpA

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

Roberto Sollevanti  
(Revisore legale)





**MAREMÀ**  
**GROSSETO**

Apertura 2016

GLA galleria mq 17.120

GLA ancora alimentare mq 7.029



3.480.768 visitatori nel 2019

# 05



**IGD SIHQ SPA**  
**BILANCIO DI ESERCIZIO**  
AL 31/12/2018

## 5.1

# CONTO ECONOMICO

<b>CONTO ECONOMICO</b> (Importi in Euro)	<b>Nota</b>	31/12/2018 (A)	31/12/2017 (B)	VARIAZIONI (A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>1</b>	<b>123.743.501</b>	<b>111.579.300</b>	<b>12.164.201</b>
- ricavi verso terzi		78.140.522	66.615.703	11.524.819
- ricavi verso parti correlate		45.602.979	44.963.597	639.382
<b>Altri proventi:</b>	<b>2</b>	<b>1.145.188</b>	<b>1.020.002</b>	<b>125.186</b>
- altri proventi verso terzi		547.182	652.009	(104.827)
- altri proventi verso parti correlate		598.006	367.993	230.013
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>124.888.689</b>	<b>112.599.302</b>	<b>12.289.387</b>
Costi per servizi:	<b>3</b>	13.221.587	13.237.637	(16.050)
- costi per servizi verso terzi		10.442.195	10.596.014	(153.819)
- costi per servizi verso parti correlate		2.779.392	2.641.623	137.769
Costi del personale	<b>4</b>	5.324.283	5.173.205	151.078
Altri costi operativi	<b>5</b>	8.828.144	8.421.211	406.933
<b>Totale costi operativi</b>		<b>27.374.014</b>	<b>26.832.053</b>	<b>541.961</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)		(693.226)	(792.531)	99.305
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso		(189.526)	(23.498)	(166.028)
Svalutazione crediti		(666.137)	(765.521)	99.384
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)		(35.557.460)	34.252.378	(69.809.838)
Rivalutazione netta acquisizione		12.857.270	0	12.857.270
<b>Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>6</b>	<b>(24.249.079)</b>	<b>32.670.828</b>	<b>(56.919.907)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>73.265.596</b>	<b>118.438.077</b>	<b>(45.172.481)</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>7</b>	<b>(76.738)</b>	<b>(45.961)</b>	<b>(30.777)</b>
<b>Proventi finanziari:</b>		<b>197.947</b>	<b>192.497</b>	<b>5.450</b>
- verso terzi		21.917	33.423	(11.506)
- verso parti correlate		176.030	159.074	16.956
<b>Oneri finanziari:</b>		<b>31.697.182</b>	<b>33.049.588</b>	<b>(1.352.406)</b>
- verso terzi		31.659.035	33.035.281	(1.376.246)
- verso parti correlate		38.147	14.307	23.840
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>8</b>	<b>(31.499.235)</b>	<b>(32.857.091)</b>	<b>1.357.856</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>41.689.623</b>	<b>85.535.025</b>	<b>(43.845.402)</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio	<b>9</b>	447.459	166.886	280.573
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>41.242.164</b>	<b>85.368.139</b>	<b>(44.125.975)</b>

## 5.2

# CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b> (importi in Euro)	31/12/2018	31/12/2017
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>41.242.164</b>	<b>85.368.139</b>
Rideterminazione dei piani a benefici definiti (al netto degli effetti fiscali)	169.373	137.715
<b>Totale componenti del cconto economico complessivo che non saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>169.373</b>	<b>137.715</b>
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	3.411.657	6.894.075
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(740.204)	(1.578.245)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio</b>	<b>2.671.453</b>	<b>5.315.830</b>
<b>Totale Utile/(Perdita) complessivo dell'esercizio</b>	<b>44.082.990</b>	<b>90.821.684</b>

## 5.3

SITUAZIONE  
PATRIMONIALE-FINANZIARIA

SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA (Importi in Euro)	Nota	31/12/2018 (A)	31/12/2017 (B)	VARIAZIONI (A-B)
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI:</b>				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	10	24.648	22.512	2.136
Avviamento	11	1.300.000	1.300.000	0
		1.324.648	1.322.512	2.136
<b>Attività materiali</b>				
Investimenti immobiliari	12	2.019.215.281	1.829.951.389	189.263.892
Fabbricato	13	7.887.472	8.130.978	( 243.506)
Impianti e Macchinari	14	82.150	79.119	3.031
Attrezzature e altri beni	14	280.893	274.806	6.087
Migliorie su beni di terzi	14	35.025	11.008	24.017
Immobilizzazioni in corso e acconti	15	26.284.555	29.076.179	( 2.791.624)
		2.053.785.376	1.867.523.479	186.261.897
<b>Altre attività non correnti</b>				
Attività per imposte anticipate nette	16	5.191.614	5.992.107	( 800.493)
Crediti vari e altre attività non correnti	17	71.978	50.029	21.949
Partecipazioni	18	186.473.918	186.446.078	27.840
Attività finanziarie non correnti	19	-	100.000	( 100.000)
		191.737.510	192.588.214	( 850.704)
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)</b>		<b>2.246.847.534</b>	<b>2.061.434.205</b>	<b>185.413.329</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI:</b>				
Crediti commerciali e altri crediti	20	8.022.046	7.017.607	1.004.439
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	21	1.439.057	1.644.663	( 205.606)
Altre attività correnti	22	4.277.082	2.814.785	1.462.297
Altre attività correnti verso parti correlate	23	294.964	181.427	113.537
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	24	98.767.426	90.529.742	8.237.684
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	25	1.461.534	1.460.490	1.044
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)</b>		<b>114.262.109</b>	<b>103.648.714</b>	<b>10.613.395</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ (A+B)</b>		<b>2.361.109.643</b>	<b>2.165.082.919</b>	<b>196.026.724</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
Capitale Sociale		749.738.139	599.760.278	149.977.861
Azioni proprie in portafoglio		( 491.610)	( 158.567)	( 333.043)
Riserva sovrapprezzo azioni		31.504.094	29.971.151	1.532.943
Altre Riserve		415.171.690	389.470.199	25.701.491
Utili		58.425.167	103.773.553	( 45.348.386)
<b>Totale patrimonio netto (C)</b>	26	<b>1.254.347.480</b>	<b>1.122.816.614</b>	<b>131.530.866</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI:</b>				
Passività per strumenti derivati	41	17.110.619	20.362.400	( 3.251.781)
Passività finanziarie non correnti	27	821.817.423	900.174.780	( 78.357.357)
Fondo TFR	28	1.584.248	1.602.347	( 18.099)
Fondi per rischi ed oneri futuri	29	5.222.153	4.941.489	280.664
Debiti vari e altre passività non correnti	30	1.481.448	2.923.498	( 1.442.050)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	30	11.892.499	11.891.499	1.000
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (D)</b>		<b>859.108.390</b>	<b>941.896.013</b>	<b>( 82.787.623)</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie correnti	31	223.439.468	78.579.487	144.859.981
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	31	1.703.932	1.487.851	216.081
Debiti commerciali e altri debiti	33	11.611.986	11.428.177	183.809
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	34	693.184	464.675	228.509
Passività per imposte	35	1.868.786	1.907.554	( 38.768)
Altre passività correnti	36	7.975.772	6.345.827	1.629.945
Altre passività correnti verso parti correlate	37	360.645	156.721	203.924
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (E)</b>		<b>247.653.773</b>	<b>100.370.292</b>	<b>147.283.481</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ (F=D + E)</b>		<b>1.106.762.163</b>	<b>1.042.266.305</b>	<b>64.495.858</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (C + F)</b>		<b>2.361.109.643</b>	<b>2.165.082.919</b>	<b>196.026.724</b>

## 5.4

# PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

(Importi in euro)	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	ALTRE RISERVE	UTILI	PATRIMONIO NETTO
<b>SALDO AL 01/01/2017</b>	<b>599.760.278</b>	<b>29.971.151</b>	<b>354.396.513</b>	<b>42.229.060</b>	<b>1.026.357.002</b>
Utile dell'esercizio	0	0	0	85.368.139	85.368.139
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	5.315.830	0	5.315.830
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	137.715	0	137.715
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.453.545</b>	<b>85.368.139</b>	<b>90.821.684</b>
Altri effetti	0	0	0	191	191
Acquisto azioni proprie	0	0	(158.567)	0	(158.567)
Effetto fusione per incorporazione	0	0	23.978.777	18.404.580	42.383.357
<i>Ripartizione dell'utile 2016</i>					
dividendi distribuiti	0	0	(14.730.760)	(21.856.293)	(36.587.053)
destinazione a riserva legale	0	0			0
destinazione ad altre riserve	0	0	20.372.124	(20.372.124)	0
<b>SALDO AL 31/12/2017</b>	<b>599.760.278</b>	<b>29.971.151</b>	<b>389.311.632</b>	<b>103.773.553</b>	<b>1.122.816.614</b>
(Importi in euro)	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	ALTRE RISERVE	UTILI DEL GRUPPO	PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO
<b>SALDO AL 01/01/2018</b>	<b>599.760.278</b>	<b>29.971.151</b>	<b>389.311.632</b>	<b>103.773.553</b>	<b>1.122.816.614</b>
FTA IFRS 9	0	0	(4.353.720)	0	(4.353.720)
<b>SALDO AL 01/01/2018 POST IFRS 9</b>	<b>599.760.278</b>	<b>29.971.151</b>	<b>384.957.912</b>	<b>103.773.553</b>	<b>1.118.462.894</b>
Utile dell'esercizio	0	0	0	41.242.164	41.242.164
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	2.671.453	0	2.671.453
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	169.373	0	169.373
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.840.826</b>	<b>41.242.164</b>	<b>44.082.990</b>
Altri effetti	0	0	0	149	149
Aumento di capitale	149.977.861	0	0	0	149.977.861
Costi aumento di capitale	0	0	(4.172.048)	0	(4.172.048)
Vendita diritti inoptati	0	1.532.943	0	0	1.532.943
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	(366.358)	0	(366.358)
<i>Ripartizione dell'utile 2017</i>					
Distribuzione dividendi	0	0	0	(55.170.951)	(55.170.951)
destinazione a riserva legale	0	0	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	31.419.748	(31.419.748)	0
<b>SALDO AL 31/12/2018</b>	<b>749.738.139</b>	<b>31.504.094</b>	<b>414.680.080</b>	<b>58.425.167</b>	<b>1.254.347.480</b>

## 5.5

RENDICONTO  
FINANZIARIO

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b> (In unità di Euro)	31/12/2018	31/12/2017
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO:</b>		
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>41.689.623</b>	<b>85.535.025</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Oneri / (proventi) finanziari	30.644.244	31.499.235
Ammortamenti e accantonamenti	693.226	792.531
Svalutazione crediti	666.137	765.521
Svalutazione/(Ripristini) immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	189.526	23.498
Variazione del fair value - (incrementi)/decrementi	35.557.460	(34.252.378)
(Rivalutazione) netta acquisizione (*)	(12.857.270)	0
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	80.777	50.000
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>96.663.723</b>	<b>84.413.432</b>
Oneri finanziari pagati	(27.850.921)	(31.499.235)
Imposte sul reddito	(447.459)	(130.127)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>68.365.343</b>	<b>52.784.071</b>
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(3.023.895)	10.001.936
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso parti correlate	577.177	(1.064.640)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(1.154.142)	(1.356.873)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso parti correlate	1.000	(2.057.218)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO</b>	<b>64.765.483</b>	<b>62.341.910</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(14.129.386)	(34.649.494)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	152.000
(Investimento) in 4 rami d'azienda (*)	(104.639.872)	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO</b>	<b>(118.769.258)</b>	<b>(34.497.494)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	(8.617)	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(8.237.684)	(29.343.214)
Acquisto azioni proprie	(366.356)	(158.566)
Aumento di capitale al netto relativi costi	147.338.760	0
Distribuzione di dividendi	(55.170.952)	(36.587.053)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	10.500.334	(35.082.864)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso parti correlate	216.081	1.005.284
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	(39.623.895)	72.239.283
Variazione indebitamento finanziario non corrente per strumenti finanziari derivati	(642.852)	0
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO</b>	<b>54.004.819</b>	<b>(27.927.130)</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>	<b>1.044</b>	<b>(82.714)</b>
<b>DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.460.490</b>	<b>1.125.370</b>
<b>Disponibilità liquide acquisite con la fusione di partecipazioni controllate</b>	<b>0</b>	<b>417.834</b>
<b>DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.461.534</b>	<b>1.460.490</b>

(\*) Per maggiori dettagli rispetto alla acquisizione dei 4 rami d'azienda si rimanda al paragrafo "Business combination"

## 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 2018, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 26 febbraio 2019.

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 2018 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 sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2018 di seguito elencati:

- In data 28 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers che, unitamente ad ulteriori chiarimenti pubblicati in data 12 aprile 2016, è destinato a sostituire i principi IAS 18 – Revenue e IAS 11 – Construction Contracts, nonché le interpretazioni IFRIC 13 – Customer Loyalty Programmes, IFRIC 15 – Agreements for the Construction of Real Estate, IFRIC 18 – Transfers of Assets from Customers e SIC 31 – Revenues-Barter Transactions Involving Advertising Services. Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applicherà a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari. L'adozione del nuovo principio non ha comportato effetti sul bilancio della Società;
- In data 24 luglio 2014 lo IASB ha pubblicato la versione finale dell'IFRS 9 – Financial Instruments: recognition and measurement. Il documento accoglie i risultati del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39. Il nuovo principio deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018 o successivamente. Il principio introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di

gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come passività finanziaria valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste variazioni siano dovute alla variazione del merito creditizio dell'emittente della passività stessa. Infine, il principio introduce un nuovo modello di hedge accounting allo scopo di adeguare i requisiti previsti dall'attuale IAS 39 che talvolta sono stati considerati troppo stringenti e non idonei a riflettere le politiche di risk management delle società. Le principali novità del documento riguardano:

- l'incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'hedge accounting, includendo anche i rischi di attività/passività non finanziarie eleggibili per essere gestiti in hedge accounting;
- il cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti forward e delle opzioni quando inclusi in una relazione di hedge accounting al fine di ridurre la volatilità del conto economico;
- le modifiche al test di efficacia mediante la sostituzione delle attuali modalità basate sul parametro dell'80-125% con il principio della "relazione economica" tra voce coperta e strumento di copertura; inoltre, non sarà più richiesta una valutazione dell'efficacia retrospettiva della relazione di copertura.

L'adozione di tale principio ha determinato un impatto legato a quanto disciplinato dal paragrafo B.5.4.6 dello stesso che disciplina l'impatto sul costo ammortizzato delle passività finanziarie derivanti da una modifica del piano dei flussi finanziari ad esse relativi, dovuta sia ad una revisione di stima che ad una modifica contrattuale. Nella sostanza tale paragrafo impone che, qualora vengano riviste le stime dei pagamenti relativi alle passività finanziarie, la società deve aggiornare i flussi di cassa futuri al tasso di interesse effettivo (EIR) originario e contabilizzare a conto economico la differenza tra il valore attuale dei flussi di cassa futuri determinati con l'EIR originario e il valore di carico della passività iscritta in bilancio. L'applicazione dell'IFRS 9 ha generato un impatto sul valore di alcune passività finanziarie (prestiti obbligazionari) rinegoziate dalla società nel corso degli ultimi anni. Più precisamente al 1° gennaio 2018 si è registrato (i) un maggior valore del prestito obbligazionario "162 milioni – 21 aprile 2022" per circa Euro 4,4 milioni, (ii) una Riserva negativa a Patrimonio netto di pari importo e (iii) minori oneri finanziari a conto economico per circa Euro 4,4 milioni lungo la durata del prestito obbligazionario "162 milioni – 21 aprile 2022". Nel

2018 l'impatto a conto economico è stato positivo per circa Euro 960 migliaia.

- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs: 2014-2016 Cycle", che integra parzialmente i principi preesistenti nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:

- IFRS 1 First-Time Adoption of International Financial Reporting Standards - Deletion of short-term exemptions for first-time adopters. La modifica è stata applicata a partire dal 1° gennaio 2018 e riguarda l'eliminazione di alcune short-term exemptions previste dai paragrafi E3-E7 dell'Appendix E di IFRS 1 in quanto il beneficio di tali esenzioni si ritiene ormai superato.
- IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities – Clarification of the scope of the Standard. La modifica chiarisce l'ambito di applicazione dell'IFRS 12 specificando che l'informativa richiesta dal principio, ad eccezione di quella prevista nei paragrafi B10-B16, si applica a tutte le quote partecipative che vengono classificate come possedute per la vendita, detenute per la distribuzione ai soci o come attività operative cessate secondo quanto previsto dall'IFRS 5. Tale modifica è stata applicata dal 1° gennaio 2018.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato l'emendamento allo IAS 40 "Transfers of Investment Property". Tali modifiche chiariscono i presupposti necessari per trasferire un immobile ad, o da, investimento immobiliare. In particolare, un'entità deve riclassificare un immobile tra, o da, gli investimenti immobiliari solamente quando c'è l'evidenza che si sia verificato un cambiamento d'uso dell'immobile. Tale cambiamento deve essere ricondotto ad un evento specifico che è già accaduto e non deve dunque limitarsi ad un cambiamento delle intenzioni da parte della Direzione di un'entità. Tali modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2018. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

#### **b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società**

Nella tabella che segue sono riportati i principi contabili internazionali, o le modifiche di principi già in vigore, omologati dall'Unione Europea, la cui applicazione obbligatoria decorre dal 1° gennaio 2019 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.

**REGOLAMENTO UE  
DI OMOLOGAZIONE**

TITOLO

<b>IFRS 16 Leases</b>	<p>Il 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato l'IFRS 16 "Leases" (di seguito, "IFRS 16") che sostituisce lo IAS 17 "Leasing" e le relative interpretazioni. L'IFRS 16 elimina la distinzione dei leasing fra operativi e finanziari ai fini della redazione del bilancio dei locatari; per tutti i contratti di leasing con durata superiore ai 12 mesi è richiesta la rilevazione di una attività, rappresentativa del diritto d'uso, e di una passività, rappresentativa dell'obbligazione ad effettuare i pagamenti previsti dal contratto. Ai fini della redazione del bilancio dei locatori, invece, è mantenuta la distinzione tra leasing operativi e finanziari. L'IFRS 16 rafforza l'informazione di bilancio sia per i locatari sia per i locatori. Le disposizioni dell'IFRS 16 sono efficaci a partire dal 1° gennaio 2019. Ne è consentita l'adozione anticipata, subordinatamente all'adozione anticipata dell'IFRS 15.</p> <p>Con riferimento alla Società, il nuovo principio contabile IFRS 16 influenzerà principalmente la contabilizzazione dei leasing operativi. Le disposizioni dell'IFRS 16 sono efficaci a partire dal 1° gennaio 2019. La Società adotterà il modello semplificato per la prima applicazione dell'IFRS 16, mediante la rilevazione di un'attività per diritto d'uso di importo pari alla passività del leasing rettificato per l'importo di eventuali risconti passivi o ratei attivi relativi al leasing rilevati nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria immediatamente prima della data dell'applicazione iniziale. Il valore del diritto d'uso sarà contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "investimenti immobiliari" e, come previsto dall'IFRS 16 e dallo IAS 40, sarà sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, ad ogni chiusura di bilancio, per determinarne il fair value. Le variazioni di fair value saranno contabilizzate in apposita riserva di patrimonio netto in sede di transizione al nuovo principio contabile e successivamente a conto economico nella voce "Variazione del fair value".</p> <p>Alla data di bilancio, la Società ha impegni relativi a leasing operativi non annullabili per un importo pari a Euro 3.325 migliaia relativi all'affitto della galleria presente nel centro commerciale "Fonti del Corallo", la Società si aspetta di riconoscere un'attività per diritto d'uso da classificare tra gli investimenti immobiliari per un importo pari a Euro 20,29 milioni al 1 gennaio 2019 e una passività per leasing pari a Euro 21,80 milioni. Il differenziale tra il valore del diritto d'uso iscritto nell'attivo e le passività per leasing, derivante dalla valutazione delle attività in base ai flussi di cassa attesi, sarà iscritto in una apposita riserva negativa di patrimonio netto pari ad Euro 1,15 milioni.</p> <p>Come previsto dallo IAS 40 la Società, ad ogni chiusura di bilancio provvederà ad allineare i valori dei diritti d'uso iscritti tra le attività al fair value di tali diritti determinato tramite apposita perizia redatta da esperti indipendenti. Il flusso di cassa relativo all'attività operativa aumenterà di Euro 3.325 migliaia nel 2019, mentre il flusso di cassa dell'attività finanziaria diminuirà di Euro 2.668 migliaia a seguito del rimborso delle quote capitali della passività per leasing.</p>
<b>Amendments to IFRS 9: Prepayment Features with Negative Compensation</b>	<p>Le modifiche all'IFRS 9 sono efficaci a partire dal 1° gennaio 2019. La Società ritiene di non avere impatti economici e patrimoniali con riferimento alle disposizioni derivanti dall'entrata in vigore di tale principio.</p>
<b>Amendments to IAS 28: Long-term Interests in Associates and Joint Ventures</b>	<p>Le modifiche allo IAS 28 sono efficaci a partire dal 1° gennaio 2019. La Società ritiene di non avere impatti economici e patrimoniali con riferimento alle disposizioni derivanti dall'entrata in vigore di tale principio.</p>
<b>IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments</b>	<p>In data 7 giugno 2017, lo IASB ha emesso l'IFRIC 23 "Uncertainty over Income Tax Treatments", contenente indicazioni in merito all'accounting di attività e passività fiscali (correnti e/o differite) relative a imposte sul reddito in presenza di incertezze nell'applicazione della normativa fiscale. Le disposizioni dell'IFRIC 23 sono efficaci a partire dagli esercizi aventi inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2019. La Società ritiene di non avere impatti economici e patrimoniali con riferimento alle disposizioni derivanti dall'entrata in vigore di tale principio.</p>

**c) Principi contabili non ancora applicabili, in quanto non omologati dall'Unione Europea**

Alla data di approvazione del presente bilancio, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti principi contabili ed emendamenti:

PRINCIPIO CONTABILE	OMOLOGATO DALL'UE	DATA DI EFFICACIA
IFRS 17 Insurance Contracts	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2021
Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2019
Amendments to IAS 19: Plan Amendment, Curtailment or Settlement	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2019
Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2020
Amendment to IFRS 3 Business Combinations	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2020
Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2020

## → 2.2 Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore di mercato definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il 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.

## → 2.3 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 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'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, la Società riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data. Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

Al fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato, alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare delle sinergie dell'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività del Gruppo siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

- rappresenta il livello più basso, nell'ambito del Gruppo, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;
- non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dall'IFRS 8 Informativa di settore;
- quando l'avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere.

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.

Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

#### → 2.4 Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

Gli **investimenti immobiliari** sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *fair value* (valore di mercato), rilevando le variazioni di tale valore a conto economico.

Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *fair value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

Le **immobilizzazioni in corso** di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire e/o sottoscritto le convenzioni urbanistiche, ultimato l'iter per ottenere le autorizzazioni amministrative ed all'avvio della costruzione, il *fair value* si considera determinabile attendi-

bilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il *fair value*. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fine di determinare la presenza di eventuali perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (exit price) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *fair value* (valore di mercato) degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la società deve assicurare che il *fair value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dal paragrafo 27 dell'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo *massimo e migliore* utilizzo (highest and best use) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Il massimo e migliore utilizzo di un'attività non finanziaria considera l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile, legalmente consentito e finanziariamente fattibile. In particolare,

- un utilizzo fisicamente possibile considera le caratteristiche fisiche dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, l'ubicazione o le dimensioni di un immobile);
- un utilizzo legalmente consentito considera le restrizioni legali all'utilizzo dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, le normative riguardanti piani urbanistici e territoriali applicabili a un immobile);
- un utilizzo finanziariamente fattibile considera se l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile e legalmente consentito genera reddito o flussi finanziari adeguati (considerando i costi di conversione dell'attività a quell'utilizzo) a produrre il rendimento che gli operatori di mercato si aspetterebbero da un investimento in quell'attività utilizzata in quel modo specifico.

Il massimo e migliore utilizzo viene determinato dal punto di vista degli operatori di mercato. Si presume che l'utilizzo corrente di un'attività non finanziaria da parte di un'entità rappresenti il massimo e migliore utilizzo, a meno che il mercato o altri fattori non suggeriscano che un utilizzo diverso da parte degli operatori di mercato massimizzerebbe il valore dell'attività.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili 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 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. La Società non ha capitalizzato oneri finanziari.

### → 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 determi-

nano 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 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, 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 in corso al 31 dicembre 2018 e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

#### b) Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.

Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate.

Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite. Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

### → 2.21 Cancellazione di attività e passività finanziarie

#### a) Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di 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 IFRS 9, 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 attribuibile 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.

### → 2.23 L'applicazione del Regime Speciale SIIQ

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

Al 31 dicembre 2018, al pari di quanto verificatosi negli esercizi precedenti, IGD SIIQ ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale (i.e. "Asset Test" e "Profit Test").

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

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

Nel risultato della gestione esente sono, quindi, confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.

Lo stesso principio è stato applicato per l'imputazione alla

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

In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi della gestione esente e l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi complessivi.

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base ad altri diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva determinazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla componente immobiliare, la ripartizione tra gestione esente

e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposita perizia che, con riferimento alle singole Strutture commerciali, ha consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferite alla locazione. In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto più attendibile ed obiettivo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ S.p.A. nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

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

#### CONTO ECONOMICO GESTIONE ESENTE E GESTIONE IMPONIBILE

(importi in Euro)

	31/12/2018 TOTALE	31/12/2018 GESTIONE ESENTE	31/12/2018 GESTIONE IMPONIBILE
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>124.888.689</b>	<b>116.448.540</b>	<b>8.440.149</b>
<b>Totale costi operativi</b>	<b>(27.374.014)</b>	<b>(23.303.043)</b>	<b>(4.070.971)</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.359.363)	(1.289.906)	(69.457)
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	(189.526)	(189.526)	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(22.700.190)	(22.700.190)	0
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>73.265.596</b>	<b>68.965.875</b>	<b>4.299.721</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>(76.738)</b>	<b>0</b>	<b>(76.738)</b>
Proventi finanziari	197.947	16.060	181.887
Oneri finanziari	(31.697.182)	(30.031.120)	(1.666.062)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(31.499.235)</b>	<b>(30.015.060)</b>	<b>(1.484.177)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>41.689.623</b>	<b>38.950.815</b>	<b>2.738.809</b>
Imposte sul reddito del periodo	447.459	0	447.459
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>41.242.164</b>	<b>38.950.815</b>	<b>2.291.349</b>

#### VERIFICA DEL REQUISITO ECONOMICO

31/12/2018

Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti) (A)	116.448.541
Plusvalenze realizzate	21.335.909
Totale A	137.784.450
Componenti positivi (B)	125.090.675
Plusvalenze realizzate	21.335.909
Totale (B)	146.426.584
<b>Parametro reddituale (A/B)</b>	<b>94,10%</b>

#### VERIFICA DEL REQUISITO PATRIMONIALE

31/12/2018

Immobili destinati alla locazione	2.019.215.281
Immobili in corso di costruzione	26.284.555
<b>Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso (A)</b>	<b>2.045.499.836</b>
<b>TOTALE ATTIVO (B)</b>	<b>2.361.109.643</b>
<b>Elementi esclusi dal rapporto (C):</b>	<b>(123.965.635)</b>
Disponibilità liquide	(1.461.534)
Finanziamenti soc.gruppo	(98.767.426)
Crediti commerciali	(9.461.103)
Sede IGD SIIQ	(7.887.472)
Attività per strumenti derivati	(0)
Attività per imposte anticipate	(5.191.614)
Crediti Tributarî	(1.196.486)
<b>Totale attivo rettificato B-C=D</b>	<b>2.237.144.008</b>
<b>PARAMETRO PATRIMONIALE A/D</b>	<b>91,43%</b>

### 3. Uso di stime

La redazione del bilancio di esercizio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.

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

#### → Investimenti immobiliari

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

Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2018 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, 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 specificate:
  - (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'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 di IGD SIIQ, distinto per tipologia di immobile, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2018, 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 31/12/2018 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)
<b>Investimenti immobiliari Italia:</b>			
Gallerie commerciali Italia			585.634.016
Ipermercati e supermercati			1.417.801.795
Porzioni di proprietà residuale			15.779.470
<b>Totale investimenti immobiliari Italia</b>			<b>2.019.215.281</b>
<b>Totale iniziative di sviluppo</b>			
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI IGD VALUTATI AL FAIR VALUE</b>			<b>2.019.215.281</b>

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

#### → Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

#### → Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

La Società ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile la Società ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelli utilizzati ai fini dei test d'impairment.

#### → Fair value degli strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione, anche con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *fair value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *fair value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

#### → Ricavi variabili

I ricavi variabili al 31 dicembre sono determinati sulla base del fatturato annuo comunicato dagli operatori, ove disponibile e, in mancanza, vengono presi come riferimenti i fatturati comunicati mensilmente.

#### → Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

#### → Passività potenziali

La Società accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. La Società è soggetta a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

La Società monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

## 4. Informativa per segmenti operativi

Di seguito si riporta l'informativa economica per segmenti operativi in conformità all'IFRS 8

CONTO ECONOMICO	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITÀ DI SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>123.784.199</b>	<b>111.579.300</b>	<b>1.104.490</b>	<b>1.020.002</b>			<b>124.888.689</b>	<b>112.599.302</b>
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	17.168.548	16.602.247	28.895	131.980			17.197.443	16.734.227
Spese generali (b)	0	0	0	0	10.176.571	10.097.826	10.176.571	10.097.826
<b>Totale costi operativi (a)+(b)</b>	<b>17.168.548</b>	<b>16.602.247</b>	<b>28.895</b>	<b>131.980</b>	<b>10.176.571</b>	<b>10.097.826</b>	<b>27.374.014</b>	<b>26.832.053</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.041.527)	(1.300.644)	0	0	(317.836)	(257.408)	(1.359.363)	(1.558.052)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	(23.498)	0	0	0	0	0	(23.498)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(22.889.716)	34.252.378	0	0	0	0	(22.889.716)	34.252.378
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(23.931.243)</b>	<b>32.928.236</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(317.836)</b>	<b>(257.408)</b>	<b>(24.249.079)</b>	<b>32.670.828</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>82.684.408</b>	<b>127.905.289</b>	<b>1.075.595</b>	<b>888.022</b>	<b>(10.494.407)</b>	<b>(10.355.234)</b>	<b>73.265.596</b>	<b>118.438.077</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(76.738)</b>	<b>(45.961)</b>	<b>(76.738)</b>	<b>(45.961)</b>
<b>Proventi finanziari:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>197.947</b>	<b>192.497</b>	<b>197.947</b>	<b>192.497</b>
- verso terzi	0	0	0	0	21.917	33.423	21.917	33.423
- verso parti correlate	0	0	0	0	176.030	159.074	176.030	159.074
<b>Oneri finanziari:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.697.182</b>	<b>33.049.588</b>	<b>31.697.182</b>	<b>33.049.588</b>
- verso terzi	0	0	0	0	31.659.035	33.035.281	31.659.035	33.035.281
- verso parti correlate	0	0	0	0	38.147	14.307	38.147	14.307
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(31.499.235)</b>	<b>(32.857.091)</b>	<b>(31.499.235)</b>	<b>(32.857.091)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>82.684.408</b>	<b>127.905.289</b>	<b>1.075.595</b>	<b>888.022</b>	<b>(42.070.380)</b>	<b>(43.258.286)</b>	<b>41.689.623</b>	<b>85.535.025</b>
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	447.459	166.886	447.459	166.886
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>82.684.408</b>	<b>127.905.289</b>	<b>1.075.595</b>	<b>888.022</b>	<b>(42.517.839)</b>	<b>(43.425.172)</b>	<b>41.242.164</b>	<b>85.368.139</b>

## Note al Bilancio di esercizio

### → Business Combination: Acquisizione 4 rami d'azienda

In data 18 aprile 2018, in attuazione dell'accordo preliminare siglato e comunicato il 15 dicembre 2017, è stato stipulato con una società del gruppo facente capo a Eurocommercial Properties N.V., il contratto definitivo per l'acquisizione di 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park ubicati nel Nord Italia (Centro Commerciale Leonardo a Imola, Centro Commerciale Lama a Bologna, Centro Commerciale e retail park La Favorita a Mantova e CentroLuna a Sarzana). I costi complessivi dell'operazione, comprensivi di oneri accessori, sono stati finanziati (i) per Euro 104.639.872 con una quota dei proventi dell'aumento di capitale concluso nel mese di aprile 2018 e (ii) per Euro 88.541.667 subentrando a 5 contratti di finanziamento.

Il confronto tra il valore contabile e il valore equo (espresso secondo principi contabili IAS/IFRS delle attività e passività comprese all'interno dei 4 rami d'azienda alla data di acquisizione) è evidenziato nella seguente tabella:

VALORI QUATTRO RAMI D'AZIENDA ACQUISITI Importi in Euro	VALORE CONTABILE	VALORE EQUO
Investimenti Immobiliari	187.000.000	208.335.909
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>187.000.000</b>	<b>208.335.909</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>		
Crediti commerciali	911.666	911.666
Altre attività correnti	558.132	558.132
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>1.469.798</b>	<b>1.469.798</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>188.469.798</b>	<b>209.805.707</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		
Passività finanziarie non correnti	79.333.333	79.333.333
Debiti vari e altre passività non correnti	683.621	683.621
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>80.016.954</b>	<b>80.016.954</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>		
Passività finanziarie correnti	9.208.334	9.208.334
Altre passività correnti	3.083.277	3.083.277
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>12.291.611</b>	<b>12.291.611</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>92.308.565</b>	<b>92.308.565</b>
<b>Attività nette acquisite (a)</b>	<b>96.161.233</b>	<b>117.497.142</b>
<b>Prezzo acquisizione rami d'azienda (b)</b>	<b>(b)</b>	<b>96.161.233</b>
<b>Avviamento negativo (utile) (b-a)</b>	<b>(b-a)</b>	<b>21.335.909</b>
<b>Costi accessori all'acquisto della partecipazione</b>		<b>-8.478.639</b>
<b>Impatto netto a Conto economico</b>		<b>12.857.270</b>

L'impatto positivo netto a Conto economico è stato contabilizzato nel bilancio consolidato all'interno della voce "Variazioni del fair value – incrementi/(decrementi)". L'investimento per l'acquisto dei 4 rami d'azienda è stato pari ad Euro 195.478 migliaia comprensivo dei costi accessori all'acquisto; al netto delle attività correnti, passività correnti e non correnti comprese all'interno dei rami d'azienda acquisiti il prezzo pagato per i rami d'azienda, comprensivo dei costi accessori, è stato pari ad Euro 104.640 migliaia. Tale importo è riportato in un rigo separato nel rendiconto finanziario.

Si segnala che, a seguito di tale acquisizione, l'incremento dei ricavi nel 2018 è stato pari a 9,4 milioni di Euro. Se la Società avesse perfezionato l'acquisizione al 1 gennaio 2018 l'incremento dei ricavi nel 2018 sarebbe stato pari a circa 13,4 milioni di Euro.

Si segnala infine che si intende fare riferimento a tale operazione, i cui effetti si sono riflessi in numerose poste di bilancio, ogni volta che nei commenti alle note del bilancio di esercizio verrà citata l'operazione di "acquisizione" quale elemento informativo volto a consentire al lettore una migliore comprensibilità e comparabilità delle voci di bilancio.

**Nota 1) Ricavi**

		31/12/2018	31/12/17	VARIAZIONE
<b>Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate</b>	<b>a.1</b>	<b>38.292.670</b>	<b>38.315.383</b>	<b>(22.713)</b>
<b>Supermercato di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate</b>	<b>a.2</b>	<b>1.719.155</b>	<b>1.703.257</b>	<b>15.898</b>
<b>TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI</b>	<b>a</b>	<b>40.011.825</b>	<b>40.018.640</b>	<b>(6.815)</b>
<b>Gallerie di proprietà, uffici e city center</b>	<b>b.1</b>	<b>77.675.690</b>	<b>65.657.062</b>	<b>12.018.628</b>
<b>Locazioni</b>		<b>9.045.572</b>	<b>7.632.491</b>	<b>1.413.081</b>
Verso parti correlate		4.565.460	4.104.756	460.704
Verso terzi		4.480.112	3.527.735	952.377
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>68.630.118</b>	<b>58.024.571</b>	<b>10.605.547</b>
Verso parti correlate		916.825	762.148	154.677
Verso terzi		67.713.293	57.262.423	10.450.870
<b>Gallerie di proprietà di terzi</b>	<b>b.2</b>	<b>3.249.845</b>	<b>3.441.577</b>	<b>(191.732)</b>
<b>Locazioni</b>		<b>197.039</b>	<b>192.475</b>	<b>4.564</b>
Verso parti correlate		31.820	31.552	268
Verso terzi		165.219	160.923	4.296
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>3.052.806</b>	<b>3.249.102</b>	<b>(196.296)</b>
Verso parti correlate		55.942	46.502	9.440
Verso terzi		2.996.864	3.202.600	(205.736)
<b>Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee</b>	<b>b.3</b>	<b>2.806.141</b>	<b>2.462.021</b>	<b>344.120</b>
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee		2.785.034	2.462.021	323.013
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		21.107	0	21.107
<b>TOTALE GALLERIE</b>	<b>b</b>	<b>83.731.676</b>	<b>71.560.660</b>	<b>12.171.016</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>a+b</b>	<b>123.743.501</b>	<b>111.579.300</b>	<b>12.164.201</b>
di cui correlate		45.602.979	44.963.597	639.382
di cui terzi		78.140.522	66.615.703	11.524.819

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 12.164.201. L'operazione di acquisizione ha determinato, a partire dal 19 aprile 2018, un incremento dei ricavi sia da locazione sia da affitto d'azienda pari a circa 9,4 milioni di Euro. Un ulteriore effetto positivo sui ricavi è stato determinato dal contributo per l'intero esercizio dei ricavi da affitto di azienda provenienti dall'ampliamento del centro commerciale Esp, pari a circa 4 milioni di Euro.

**Nota 2) Altri proventi**

		31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Rimborsi diversi		150	450	(300)
Sopravvenienze attive/(passive)		405	(804)	1.209
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti		339.847	188.829	151.018
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere		186.275	455.213	(268.938)
Altri ricavi diversi		20.505	8.321	12.184
<b>Altri proventi verso terzi</b>		<b>547.182</b>	<b>652.009</b>	<b>(104.827)</b>
Rimborsi diversi vs correlate		41.792	41.148	644
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere		133.520	198	133.322
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate		71.694	35.647	36.047
Servizi amministrativi Vs correlate		351.000	291.000	60.000
<b>Altri proventi verso parti correlate</b>		<b>598.006</b>	<b>367.993</b>	<b>230.013</b>
<b>Altri proventi</b>		<b>1.145.188</b>	<b>1.020.002</b>	<b>125.186</b>

Gli altri proventi risultano in incremento rispetto al precedente esercizio per un importo pari ad Euro 125.186. Le due macrovoci dai quali sono costituiti registrano un andamento contrapposto. I proventi verso terzi mostrano un decremento netto pari ad Euro 104.827 imputabile principalmente al decremento dei ricavi da Pilotage che, nel precedente esercizio, erano risultati di elevato ammontare soprattutto a seguito dei ricavi conseguiti in relazione all'apertura dell'ampliamento del centro commerciale Esp, parzialmente compensati dall'incremento dei ricavi per mandato di gestione per il contributo per l'intero esercizio dei proventi relativi ai mandati dei Centri Poseidon di Carini (PA) e le Bolle di Eboli (SA). I proventi verso parti correlate hanno, invece, registrato un incremento pari ad Euro 230.013 dovuto principalmente ai ricavi per pilotage, derivanti da un contratto di mandato di gestione stipulato a gennaio 2018 con Coop Alleanza 3.0 ed avente ad oggetto oltre all'attività di pilotage anche attività di gestione delle manutenzioni e alta sorveglianza.

### Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
<b>Costi per servizi verso terzi</b>	<b>10.442.195</b>	<b>10.596.014</b>	<b>(153.819)</b>
Affitti passivi	3.474.218	3.468.814	5.404
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	397.199	406.552	(9.353)
Spese gestione centri per sfiti	555.949	697.656	(141.707)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.519.239	1.323.079	196.160
Assicurazioni	719.073	567.385	151.688
Onorari e compensi	78.743	123.891	(45.148)
Compensi ad organi sociali	726.639	700.148	26.491
Compensi società di revisione	159.291	159.951	(660)
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	435.935	406.710	29.225
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	19.784	369.400	(349.616)
Consulenze	659.243	564.987	94.256
Compensi per valutazioni immobiliari	350.050	313.000	37.050
Manutenzioni, riparazioni e assicurazioni	338.935	347.407	(8.472)
Altri costi per servizi	1.007.897	1.147.034	(139.137)
<b>Costi per servizi verso parti correlate</b>	<b>2.779.392</b>	<b>2.641.623</b>	<b>137.769</b>
Affitti passivi	2.400	2.400	0
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	0	50.000	(50.000)
Service	325.976	306.236	19.740
Spese gestione centri per sfiti	623.814	647.846	(24.032)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.601.137	1.414.672	186.465
Assicurazioni	71.224	68.161	3.063
Compensi ad organi sociali	151.341	152.308	(967)
Altri costi per servizi	3.500	0	3.500
<b>Costi per servizi</b>	<b>13.221.587</b>	<b>13.237.637</b>	<b>(16.050)</b>

La voce costi per servizi risulta sostanzialmente in linea all'esercizio precedente. I costi verso terzi registrano un decremento pari ad Euro 153.819 principalmente per effetto della diminuzione dei costi di pilotage, nello scorso esercizio di ammontare elevato per via dei costi sostenuti in relazione all'apertura dell'ampliamento del centro commerciale Esp. 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.

I costi per servizi verso parti correlate registrano un incremento pari ad Euro 137.769 principalmente per effetto dei costi di gestione delle nuove gallerie acquisite ad aprile 2018.

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 2018.

AMMINISTRATORI E SINDACI	CARICA RICOPERTA	PERIODO IN CUI È STATA RICOPERTA LA CARICA	SCADENZA DELLA CARICA	EMOLUMENTI
<b>CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE</b>				
Gilberto Coffari	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18		6.826
	Presidente	01/01/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	75.000
Elio Gasperoni	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18		6.826
	Consigliere	01/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	11.726
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18		6.826
	Vice Presidente	01/01/18 - 01/06/18		20.685
Claudio Albertini	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18		6.826
	Consigliere	01/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	11.726
	Amministratore Delegato	01/01/18 - 06/06/18		103.425
	Amministratore Delegato	06/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	171.826
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18		6.826
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18		6.826
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18		6.826
Elisabetta Gualandri	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18		6.826
	Consigliere	01/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	11.726
Livia Salvini	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18		6.826
	Consigliere	01/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	11.726
Milva Carletti	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18		6.826
	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18		6.826
Rossella Saoncella	Consigliere	01/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	11.726
	Vice Presidente	06/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	14.315
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18		6.826
	Consigliere	01/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	11.726
Matteo Cidonio	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18		6.826
Gian Maria Menabò	Consigliere	01/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	11.726
Alessia Savino	Consigliere	01/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	11.726
Sergio Lugaresi	Consigliere	01/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	11.726
Eric Jean Véron	Consigliere	01/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	11.726
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere	01/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	11.726
<b>COLLEGIO SINDACALE</b>				
Anna Maria Allievi	Pres.Collegio Sindacale	01/01/18 - 01/06/18		10.312
	Pres.Collegio Sindacale	01/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	17.589
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/18 - 01/06/18		6.826
	Sindaco Effettivo	01/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	11.726
Daniela Preite	Sindaco Effettivo	01/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	11.726
Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	01/01/18 - 01/06/18		6.826

ORGANI DI CONTROLLO	CARICA RICOBERTA	PERIODO IN CUI È STATA RICOBERTA LA CARICA	SCADENZA DELLA CARICA	EMOLUMENTI
<b>COMITATO CONTROLLO E RISCHI</b>				
Elisabetta Gualandri	Consigliere (Presidente)	01/01/18 - 31/12/18	qualifica Consigliere	12.000
Livia Salvini	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18	qualifica Consigliere	3.351
Rossella Saoncella	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18	qualifica Consigliere	3.351
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere	06/06/18 - 31/12/18	qualifica Consigliere	4.581
Sergio Lugaesi	Consigliere	06/06/18 - 31/12/18	qualifica Consigliere	4.581
<b>ORGANISMO DI VIGLIANZA</b>				
Fabio Carpanelli	Esterno (Presidente)	01/01/18 - 01/06/18	Appr.bil. 2017	4.997
Riccardo Sabadini	Esterno	01/01/18 - 01/06/18	Appr.bil. 2017	3.351
Gilberto Coffari	Esterno (Presidente)	06/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	6.871
Alessandra De Martino	Esterno	01/01/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	8.000
Paolo Maestri	Esterno	06/06/18 - 31/12/18	Appr.bil. 2020	4.581
<b>COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE</b>				
Andrea Parenti	Consigliere (Presidente)	01/01/18 - 01/06/18	qualifica Consigliere	2.250
Milva Carletti	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18	qualifica Consigliere	2.250
Elisabetta Gualandri	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18	qualifica Consigliere	2.250
Livia Salvini	Consigliere	06/06/18 - 31/12/18	qualifica Consigliere	2.250
Rossella Saoncella	Consigliere (Presidente)	06/06/18 - 31/12/18	qualifica Consigliere	2.250
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere	06/06/18 - 31/12/18	qualifica Consigliere	2.250
<b>COMITATO PARTI CORRELATE</b>				
Livia Salvini	Consigliere	06/06/18 - 31/12/18	qualifica Consigliere	3.000
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere	06/06/18 - 31/12/18	qualifica Consigliere	3.750
Eric Jean Véron	Consigliere	06/06/18 - 31/12/18	qualifica Consigliere	3.000
Rossella Saoncella	(Consigliere Presidente)	01/01/18 - 01/06/18	qualifica Consigliere	0
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18	qualifica Consigliere	0
Matteo Cidonio	Consigliere	01/01/18 - 01/06/18	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:

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Salari e stipendi	3.712.720	3.601.940	110.780
Oneri sociali	1.113.948	1.086.977	26.971
Trattamento di fine rapporto	273.585	269.847	3.738
Altri costi	224.030	214.441	9.589
<b>Costo del personale</b>	<b>5.324.283</b>	<b>5.173.205</b>	<b>151.078</b>

La voce "costo del personale" risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente per l'aumento del numero dei dipendenti e l'entrata 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 86.439.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

RIPARTIZIONE DEL PERSONALE PER CATEGORIE	31/12/2018	31/12/2017
Dirigenti	6	6
Quadri	15	13
Imp. Direttivi	22	23
Impiegati	33	30
<b>TOTALE</b>	<b>76</b>	<b>72</b>

**Nota 5) Altri costi operativi**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
IMU/TASI	7.940.904	7.503.549	437.355
Altre imposte e tasse	81.421	104.082	(22.661)
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	49.031	(7.863)	56.894
Registrazione contratti	303.788	311.176	(7.388)
Quote associative	142.009	139.103	2.906
Perdite su crediti	10.730	52.238	(41.508)
Carburanti, pedaggi	143.352	133.062	10.290
Altri costi	156.909	185.864	(28.955)
<b>Altri costi operativi</b>	<b>8.828.144</b>	<b>8.421.211</b>	<b>406.933</b>

L'incremento della voce "Altri costi operativi" è prevalentemente dovuto all'imposta municipale sugli immobili, il cui aumento rispetto al precedente esercizio è dovuto all'operazione di acquisizione che ha comportato l'ingresso nel patrimonio immobiliare della Società di ulteriori unità immobiliari soggette a tale imposta.

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

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(15.023)	(13.902)	(1.121)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(394.703)	(445.344)	50.641
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(283.500)	(333.285)	49.785
<b>Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>(693.226)</b>	<b>(792.531)</b>	<b>99.305</b>
Svalutazione crediti	(666.137)	(765.521)	99.384
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	(189.526)	(23.498)	(166.028)
Variazioni di fair value	(35.557.460)	34.252.378	(69.809.838)
Rivalutazione netta acquisizione	12.857.270	0	12.857.270
<b>Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(24.249.079)</b>	<b>32.670.828</b>	<b>(56.919.907)</b>

- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento per un importo pari ad Euro 1.121 per effetto del rinnovo di alcune licenze software. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali registrano un decremento di importo pari ad Euro 50.641 prevalentemente per effetto della conclusione del processo di ammortamento di alcune attrezzature;
- Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di tre contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 113.000, il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 39.000 ed il centro commerciale Tiburtino (Guidonia) per il quale sono stati accantonati Euro 131.500;
- L'accantonamento al fondo svalutazione crediti è pari a Euro 666.137, in decremento di Euro 99.384 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 20 per la movimentazione del fondo svalutazione crediti;
- La voce "(Svalutazione)/Ripristini di immobilizzazioni in corso", negativa per Euro 189.526 si riferisce alla svalutazione operata sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso e contabilizzata al minore tra il costo e il valore espresso dalla perizia;
- La voce "Variazioni di Fair value", pari a Euro 35.557.460, contiene: (i) la rivalutazione pari ad Euro 36.850.036 e la svalutazione pari ad Euro 72.407.492 effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo espresso dalle perizie al 31 dicembre 2018. Per maggiori dettagli sulla movi-

- mentazione degli investimenti immobiliari si rimanda alla nota 12;
- La voce “rivalutazione netta acquisizione” pari ad Euro 12.857.270 rappresenta l’impatto netto a conto economico dell’operazione di acquisizione dei quattro rami d’azienda.

### Nota 7) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Dividendi da controllate	4.000	4.000	0
Dividendi da altre imprese	39	39	0
Svalutazione partecipazioni	(80.777)	(50.000)	(30.777)
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>(76.738)</b>	<b>(45.961)</b>	<b>(30.777)</b>

La voce accoglie dividendi provenienti dalla società controllata Win Magazin SA e da altre imprese e le svalutazioni operate con riferimento a partecipazioni iscritte al costo di acquisto. In particolare sono state svalutate le partecipazioni in Fondazione Virtus Pallacanestro per un importo pari ad Euro 71.116 e la partecipazione in RGD Ferrara S.r.l. per un importo pari ad Euro 9.661.

### Nota 8) Proventi e Oneri finanziari

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Interessi attivi bancari	817	1.568	(751)
Interessi attivi e proventi diversi	21.100	31.855	(10.755)
<b>Proventi finanziari verso terzi</b>	<b>21.917</b>	<b>33.423</b>	<b>(11.506)</b>
Interessi attivi verso parti correlate	176.030	159.074	16.956
<b>Proventi finanziari verso parti correlate</b>	<b>176.030</b>	<b>159.074</b>	<b>16.956</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>197.947</b>	<b>192.497</b>	<b>5.450</b>

L’importo dei proventi finanziari risulta sostanzialmente in linea con quello dell’esercizio precedente. Il decremento dei proventi derivanti da operazioni con terzi è compensato dall’aumento dei proventi derivanti da operazioni con parti correlate principalmente a seguito dell’incremento, effettuato nel corso dell’esercizio, del finanziamento erogato alla controllata Igd Management S.r.l. che ha prodotto un incremento degli interessi maturati a favore della Società.

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Interessi passivi vs imprese controllate	2.550	693	1.857
Interessi passivi dep.cauzionali	35.597	13.614	21.983
<b>Oneri finanziari verso parti correlate</b>	<b>38.147</b>	<b>14.307</b>	<b>23.840</b>
Interessi passivi bancari	4.514	7.625	(3.111)
Interessi mutui	3.260.454	2.851.170	409.284
Costo ammortizzato dei mutui	415.520	372.556	42.964
Differenziali IRS	6.040.712	6.941.453	(900.741)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari componente equity	0	113.745	(113.745)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	18.859.080	18.936.033	(76.953)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	2.063.965	2.838.583	(774.618)
Oneri finanziari su leasing	52.121	55.928	(3.807)
Interessi, commissioni e oneri diversi	962.669	918.188	44.481
<b>Oneri finanziari verso terzi</b>	<b>31.659.035</b>	<b>33.035.281</b>	<b>(1.376.246)</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>31.697.182</b>	<b>33.049.588</b>	<b>(1.352.406)</b>

Gli oneri finanziari, nel loro complesso fanno registrare un decremento pari ad Euro 1.352.406.

Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate hanno registrato un incremento dovuto al passaggio del saggio legale di interesse dallo 0,1% del 2017 allo 0,3% del 2018 che ha determinato un incremento degli interessi passivi maturati sui depositi cauzionali versati da Coop Alleanza 3.0 a garanzia dei contratti di affitto e locazione in essere con la società.

Gli oneri derivanti da operazioni con terzi hanno registrato un decremento pari ad Euro 1.376.246 imputabile principalmente a:

- un decremento dei differenziali IRS per effetto della diminuzione del capitale nozionale di riferimento;
- un decremento degli oneri legati ai prestiti obbligazionari per effetto della estinzione, nel corso del 2017, dei due prestiti obbligazionari da 122,90 milioni e 22 milioni a fronte dei quali non sono state poste in essere nuove emissioni nel presente esercizio e della applicazione del nuovo principio contabile IFRS 9;
- un incremento degli interessi legati ai contratti di mutuo sostanzialmente per effetto dell'operazione di acquisto di rami d'azienda che ha comportato il subentro nella titolarità dei contratti di mutuo ipotecario facenti parte dei compendi aziendali acquisiti.

## Nota 9) Imposte sul reddito

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
<i>Ires</i>	97.980	(97.243)	195.223
<i>Irap</i>	267.773	262.748	5.025
Totale imposte correnti	365.753	165.505	200.248
Imposte Differite passive	0	(5.855)	5.855
Imposte Anticipate	32.827	14.491	18.336
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	48.879	(7.255)	56.134
<b>Imposte sul reddito del periodo</b>	<b>447.459</b>	<b>166.886</b>	<b>280.573</b>

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta pari ad Euro 447.459, in incremento rispetto al dato del precedente esercizio.

L'IRES risulta in incremento rispetto al precedente esercizio per effetto del risultato del consolidato fiscale. Nel precedente esercizio il consolidato fiscale aveva fatto registrare un reddito imponibile positivo per l'azzeramento del quale, oltre all'utilizzo di perdite fiscali pregresse, era stato necessario il trasferimento al consolidato stesso di parte dell'eccedenza ACE prodotta dalla Società e non utilizzata. Tale trasferimento aveva comportato l'iscrizione di un provento che aveva determinato minori imposte alla voce IRES. Nel presente esercizio il consolidato fiscale ha fatto registrare una perdita a fronte della quale non sono state stanziaste imposte anticipate nè proventi da consolidato determinando maggiori imposte correnti alla voce IRES.

L'importo dell'IRAP risulta in lieve incremento e, come nel precedente esercizio, non si è proceduto ad una ulteriore trasformazione dell'eccedenza ACE non utilizzata in credito d'imposta da far valere ai fini dell'abbattimento di tale imposta.

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 2018 e 31 dicembre 2017.

RICONCILIAZIONE DELLE IMPOSTE SUL REDDITO APPLICABILE ALL' UTILE ANTE IMPOSTE		
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>41.689.623</b>	<b>85.535.025</b>
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	10.005.509	20.528.406
Utile risultante da Conto Economico	41.689.623	85.535.025
<b>Variazioni in aumento:</b>		
IMU	7.616.844	7.200.881
Fair value negativo	72.051.868	7.071.179
Svalutazioni immobilizzazioni in corso	189.526	23.498
Altre variazioni in aumento	2.143.395	2.975.125
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Variazione reddito esente	(76.589.479)	(54.673.800)
Ammortamenti	(5.319.330)	(1.161.658)
Fair value positivo	(36.494.408)	(41.323.557)
Altre variazioni varie	(3.019.303)	(3.436.495)
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>2.268.736</b>	<b>2.210.198</b>
<b>Utilizzo beneficio Ace</b>	<b>2.268.736</b>	<b>2.210.198</b>
<b>Minori imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</b>	<b>(97.980)</b>	<b>(28.123)</b>
<b>Imposte correnti sull'esercizio</b>	<b>97.980</b>	<b>28.123</b>
<b>Provento da consolidato fiscale</b>	<b>0</b>	<b>(125.366)</b>
<b>Imposte correnti totali sull'esercizio</b>	<b>97.980</b>	<b>(97.243)</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>115.301.047</b>	<b>90.646.844</b>
IRAP teorica (3,9%)	4.496.741	3.535.227
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>115.301.047</b>	<b>90.646.844</b>
Variazioni:		
Variazioni in aumento	8.413.885	8.044.838
Variazioni in diminuzione	(4.368.700)	(80.018)
Variazione reddito Esente	(107.438.995)	(86.634.123)
Altre deduzioni	(5.328.408)	(5.296.150)
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>6.578.829</b>	<b>6.681.391</b>
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>	<b>267.773</b>	<b>262.748</b>

### Nota 10) Attività immateriali a vita definita

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

	SALDO AL 01/01/2018	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE	SALDO AL 31/12/2018
<b>Attività immateriali a vita definita</b>	<b>22.512</b>	<b>17.159</b>	<b>0</b>	<b>(15.023)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.648</b>

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 maggiore rilievo verificatisi nel periodo riguardano il marchio aziendale del centro commerciale Gran Rondo' di Crema per un importo pari ad Euro 1.800 ed il rinnovo di una licenza di software gestionale per un importo pari ad Euro 15.000 (software Essere).

**Nota 11) Avviamento**

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

	SALDO AL 01/01/2018	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2018
<b>Avviamento</b>	<b>1.300.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.300.000</b>

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 2018:

<b>AVVIAMENTO</b>	31/12/2018	31/12/2017
Fonti del Corallo	1.300.000	1.300.000
<b>Totale</b>	<b>1.300.000</b>	<b>1.300.000</b>

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 dal piano strategico 2019-2021 approvato in data 7 novembre 2018. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 5,18%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,9% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio dei competitors, pari al 3,22%. 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 01/01/2017	INCREMENTI	ACQUISIZIONI	DECREMENTI	RIVALUTAZIONI	SVALUTAZIONI	RICLASSIFICHE	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE	SALDO AL 31/12/2017
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>1.239.357.298</b>	<b>2.367.466</b>	<b>0</b>	<b>(152.000)</b>	<b>41.323.557</b>	<b>(7.071.179)</b>	<b>61.711.359</b>	<b>492.414.888</b>	<b>1.829.951.389</b>

	SALDO AL 01/01/2018	INCREMENTI	ACQUISIZIONI	DECREMENTI	RIVALUTAZIONI	SVALUTAZIONI	RICLASSIFICHE	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE	SALDO AL 31/12/2018
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>1.829.951.389</b>	<b>9.595.656</b>	<b>208.335.909</b>	<b>0</b>	<b>36.850.036</b>	<b>(72.407.496)</b>	<b>6.889.787</b>	<b>0</b>	<b>2.019.215.281</b>

Gli incrementi dell'esercizio, della voce Investimenti immobiliari sono relativi:

- ai lavori per fit out e manutenzioni straordinarie completati nel corso dell'esercizio presso i centri commerciali di proprietà. In particolare tali lavori sono stati svolti presso i centri: Città delle Stelle di Ascoli, Katanè di Catania, Centro Borgo di Bologna, ESP di Ravenna, Centro d'Abruzzo di Chieti, Porte di Napoli e Tiburtino e Casilino di Roma;

- all'acquisto, perfezionato nel mese di dicembre 2018, da Coop Lombardia, per Euro 2.607 migliaia, di una porzione di immobile parte di ipermercato presente nel centro commerciale Gran Rondò destinata ad ampliamento della galleria commerciale.

Per quanto riguarda gli adeguamenti al *Fair value*, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 36.850 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 72.407 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 35.558 migliaia.

La voce riclassifiche si riferisce a lavori capitalizzati nei precedenti esercizi e rieposti, a seguito della loro ultimazione, nella voce investimenti immobiliari per un importo complessivo di Euro 6.890 migliaia tra cui si segnalano: (i) i lavori per l'ampliamento della media superficie di Gran Rondò (Crema), inaugurata il 3 maggio 2018, (ii) i lavori per la rimodulazione degli spazi della galleria e per l'adeguamento sismico della galleria Darsena (Ferrara), (iii) i lavori per il restyling del piano terra della galleria Casilino (Roma) e (iv) i lavori di impermeabilizzazione del coperto della galleria Tiburtino.

La voce "Effetto Four Season" pari ad Euro 208,3 milioni si riferisce al valore degli immobili acquisiti dal Gruppo nell'ambito dell'acquisizione dei 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie e un retail park effettuata nel primo semestre 2018. Per maggiori dettagli si rimanda alla sezione "business combination".

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 01/01/2017	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)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>8.374.484</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(243.506)</b>	<b>8.130.978</b>

	SALDO AL 01/01/2018	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	SALDO AL 31/12/2018
Costo storico	10.114.243	0	0		10.114.243
Fondo ammortamento	(1.983.265)	0	0	(243.506)	(2.226.771)
<b>Fabbricato</b>	<b>8.130.978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(243.506)</b>	<b>7.887.472</b>

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 01/01/2017			INCREMENTI	AMMORTAMENTI 2017	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE COSTO STORICO	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE FONDO AMM.TO	SALDO AL 31/12/2017		
	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE					COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE
Impianti e macchinari	139.472	(102.472)	37.000	51.525	(9.406)	0	0	190.997	(111.878)	79.119
Attrezzature	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)	0	0	11.981	(973)	11.008

	SALDO AL 01/01/2018			INCREMENTI	AMMORTAMENTI 2018	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE COSTO STORICO	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE FONDO AMM.TO	SALDO AL 31/12/2018		
	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE					COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE
Impianti e macchinari	190.997	(111.878)	79.119	24.581	(21.550)	0	0	215.578	(133.428)	82.150
Attrezzature e altri beni	2.791.432	(2.516.626)	274.806	133.919	(127.832)	0	0	2.925.351	(2.644.458)	280.893
Migliorie su beni di terzi	11.981	(973)	11.008	25.832	(1.815)	0	0	37.813	(2.788)	35.025

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 151.197 e ad acquisti per Euro 184.332. 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 corrispondenti contratti di locazione passiva.

### Nota 15) Immobilizzazioni in corso

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

	SALDO AL 01/01/2018	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	(SVALUTA- ZIONI)/ RIPRISTINI	VARIAZIONI DI FAIR VALUE	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE	SALDO AL 31/12/2018
Immobilizzazioni in corso	6.622.711	4.177.948	0	(6.934.337)	(189.526)	0	0	3.676.796
Acconti	22.453.468	154.291	0	0	0	0	0	22.607.759
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>29.076.179</b>	<b>4.332.239</b>	<b>0</b>	<b>(6.934.337)</b>	<b>(189.526)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.284.555</b>

Le immobilizzazioni in corso hanno subito un incremento per effetto degli investimenti eseguiti, per un importo complessivo pari a circa Euro 4.178 migliaia, principalmente per (i) i lavori di ultimazione dell’ampliamento della galleria commerciale Gran Rondò di Crema, pari a circa Euro 1.336 migliaia; (ii) i lavori di restyling dei centri commerciali Casilino e Darsena per Euro 1.884 migliaia, (iii) i lavori di miglioramento sismico su Portogrande e Centro d’Abruzzo, per un ammontare pari a circa Euro 63 migliaia; (iv) i lavori di restyling del centro Fonti del Corallo per un ammontare pari a circa Euro 769 migliaia; (v) i lavori di copertura presso il centro commerciale Tiburtino per un ammontare pari a circa Euro 76 migliaia; (vi) e altri interventi minori pari ad Euro 50 migliaia.

La voce Riclassifiche ricomprende gli investimenti ultimati nell’esercizio e riclassificati negli investimenti immobiliari per Euro 6.934 migliaia e si riferisce principalmente all’ampliamento della galleria commerciale Gran Rondò di Crema, alla conclusione dei lavori di restyling delle gallerie Darsena e Casilino (piano terra) ed ai lavori di adeguamento sismico e di impermeabilizzazione delle coperture di alcuni centri.

L’incremento della voce Acconti, pari a circa Euro 154 migliaia è relativo agli acconti pagati nel periodo in relazione al restyling del centro commerciale Fonti del Corallo.

Il progetto “Ampliamento Porto Grande” è stato oggetto di una svalutazione pari ad Euro 190 migliaia, eseguita 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.

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Attività per imposte anticipate	5.200.309	6.000.802	(800.493)
Passività per imposte differite	(8.695)	(8.695)	0
<b>Attività per imposte anticipate nette</b>	<b>5.191.614</b>	<b>5.992.107</b>	<b>(800.493)</b>

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Operazioni sul capitale	2.731	30.193	(27.462)
Fondi tassati	70.094	100.389	(30.295)
IAS 19	1.947	4.479	(2.532)
Operazioni IRS	3.962.100	4.702.304	(740.204)
Perdita consolidato fiscale	1.163.437	1.163.437	0
<b>Attività per imposte anticipate</b>	<b>5.200.309</b>	<b>6.000.802</b>	<b>(800.493)</b>

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 31/12/2017				SALDO AL 31/12/2018			
	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	INCREMENTI DIFFERENZA TEMPORANEA	DECREMENTI	INCREMENTI IMPOSTE ANTICIPATE	DECREMENTI	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE
Fondo TFR - Ias 19	254.982	4.479		152.651	0	2.532	102.331	1.947
Svalutazione crediti	963.200	89.371	37.807	164.029	9.074	39.367	836.978	59.078
Salario variabile	627.172	11.018	621.174	586.510	10.302	10.304	661.836	11.016
Perdita consolidato fiscale	4.847.647	1.163.437	0	0	0	0	4.847.647	1.163.437
Operazioni irs*	19.592.933	4.702.304	981.462	4.065.646	235.551	975.755	16.508.749	3.962.100
Vendita azioni proprie*	4.807	128	0	4.807	0	128	0	0
Costi DRO 2014*	76.328	2.028	0	76.328	0	2.028	0	0
Costi aumento capitale sociale 2014*	849.660	22.574	0	849.660	0	22.574	0	0
Costi capitalizzati 2015 su riserva aucap 2014*	43.365	868	0	21.683	0	434	21.682	434
Costi aumento capitale sociale 2015*	229.317	4.595	0	114.659	0	2.298	114.658	2.297
<b>TOTALE</b>	<b>27.489.411</b>	<b>6.000.802</b>	<b>1.640.443</b>	<b>6.035.973</b>	<b>254.927</b>	<b>1.055.420</b>	<b>23.093.881</b>	<b>5.200.309</b>

\* effetto imputato direttamente a patrimonio netto

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte differite passive:

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Prestito obbligazionario	8.695	8.695	0
<b>Passività per imposte differite</b>	<b>8.695</b>	<b>8.695</b>	<b>0</b>

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

IMPOSTE DIFFERITE PASSIVE	SALDO AL 31/12/2017				SALDO AL 31/12/2018			
	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	INCREMENTI	DECREMENTI	INCREMENTI	DECREMENTI	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE
			DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE		
Prestito Obbligazionario	494.985	8.695	0	0	0	0	494.985	8.695
<b>TOTALE</b>	<b>494.985</b>	<b>8.695</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>494.985</b>	<b>8.695</b>

### Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Verso altri	3	3	0
Depositi cauzionali	71.975	50.026	21.949
<b>Crediti vari e altre attività non correnti</b>	<b>71.978</b>	<b>50.029</b>	<b>21.949</b>

L'incremento della voce è dovuto a depositi cauzionali versati nel corso del presente esercizio.

### Nota 18) Partecipazioni

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

	31/12/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SVALUTAZIONI	31/12/2018
IGD Management S.r.l.	170.183.477	0	0	0	0	170.183.477
Millennium Gallery S.r.l.	14.463.025	0	0	0	0	14.463.025
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	6.800	0	0	0	0	6.800
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52.000	0	0	0	0	52.000
Winmagazin S.A.	185.618	0	0	0	0	185.618
Consorzio I Bricchi	4.335	0	0	0	0	4.335
Consorzio del Commendone	6.039	0	0	0	0	6.039
Consorzio Puntadiferro	6.234	0	0	0	0	6.234
Arco campus S.r.l.	1.440.509	0	0	0	0	1.440.509
<b>Partecipazioni in società controllate</b>	<b>186.348.037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>186.348.037</b>
Rgd Ferrara 2013 S.r.l.	63.912	0	0	0	(9.661)	54.251
<b>Partecipazioni in società collegate</b>	<b>63.912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(9.661)</b>	<b>54.251</b>
<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	<b>34.129</b>	<b>108.617</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(71.116)</b>	<b>71.630</b>
<b>Totale</b>	<b>186.446.078</b>	<b>108.617</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(80.777)</b>	<b>186.473.918</b>

L'incremento della voce è dovuto alle seguenti movimentazioni:

- svalutazione per un importo pari ad Euro 9.661 della partecipazione detenuta in Rgd Ferrara s.r.l. effettuata al fine di adeguare il valore di iscrizione al valore del relativo patrimonio netto al 31 dicembre 2018;
- incremento, al netto delle svalutazioni dell'esercizio, per un importo complessivo pari ad Euro 37.501 del valore delle partecipazioni in altre imprese.

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 piano strategico 2019-2021 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 2018. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 5,18%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,9% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio dei competitors, pari al 3,22%. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1% ad eccezione della società Arco campus per la quale, in considerazioni delle caratteristiche dell'unico contratto di affitto in essere, è stato utilizzato un tasso di crescita del 2%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio.

### Nota 19) Attività finanziarie non correnti

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
<b>Attività finanziarie non correnti</b>	<b>0</b>	<b>100.000</b>	<b>(100.000)</b>

Le attività in oggetto erano relative ad un finanziamento fruttifero, di Euro 100.000, erogato a favore della Fondazione Virtus Pallacanestro. Nel corso del presente esercizio la società ha aderito alla richiesta della Fondazione di trasformare lo stesso in un incremento della quota di partecipazione detenuta.

### Nota 20) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Crediti commerciali e altri crediti	18.457.385	18.015.723	441.662
Fondo svalutazione crediti	(10.435.339)	(10.998.116)	562.777
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>	<b>8.022.046</b>	<b>7.017.607</b>	<b>1.004.439</b>

I crediti commerciali netti risultano in incremento rispetto al 31 dicembre 2017 per effetto dell'operazione di acquisizione e per l'allungamento dei tempi di incasso. Tali crediti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie. Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

MOVIMENTAZIONE DEL FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	31/12/2018	31/12/2017
<b>Fondo Svalutazione crediti di apertura</b>	<b>10.998.116</b>	<b>10.400.271</b>
Utilizzi	(1.325.722)	(1.217.976)
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	(9.450)	(4.316)
Accantonamenti	666.137	765.521
Effetto fusione per incorporazione	0	1.054.616
Effetto acquisizione 4 rami d'azienda	106.258	0
<b>Fondo Svalutazione crediti di fine esercizio</b>	<b>10.435.339</b>	<b>10.998.116</b>

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

**Nota 21) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.	69.001	(267)	69.268
RGD FERRARA 2013 S.R.L.	393.010	380.189	12.821
IGD MANAGEMENT S.R.L.	61.026	31.432	29.594
PORTA MEDICEA S.R.L.	38.686	0	38.686
MILLENNIUM GALLERY S.R.L.	2.188	0	2.188
CONSORZIO CC ESP	0	4.662	(4.662)
WIN MAGAZIN S.A.	8.000	8.000	0
WINMARKT MANAGEMENT S.R.L.	85.612	60.842	24.770
ALLEANZA LUCE E GAS S.R.L.	26.390	13.704	12.686
CONSORZIO CLODÌ	0	1.038	(1.038)
CONSORZIO CONÈ	1.708	0	1.708
UNICOOP TIRRENO SOC. COOP.	736.210	1.056.079	(319.869)
DISTRIBUZIONE LAZIO UMBRIA S.R.L.	0	1.958	(1.958)
ARCO CAMPUS S.R.L.	5.769	1.736	4.033
LIBRERIE.COOP S.P.A.	10.376	8.144	2.232
ROBINTUR S.P.A.	183	8.020	(7.837)
COOP SICILIA	0	17.638	(17.638)
CONSORZIO PUNTA DI FERRO	0	1.708	(1.708)
CONSORZIO DEL COMMENDONE	1.708	0	1.708
CONSORZIO CENTRO LE MAIOLICHE	(809)	(220)	(589)
CONSORZIO PORTA A MARE	0	50.000	(50.000)
<b>Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate</b>	<b>1.439.057</b>	<b>1.644.663</b>	<b>(205.605)</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39.

**Nota 22) Altre attività correnti**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	295.609	838.215	(542.606)
Erario c/ires	375.231	390.933	(15.702)
Erario c/irap	525.646	783.505	(257.859)
<i>Verso altri</i>			
Ratei e risconti	374.424	355.581	18.843
Costi sospesi	2.536.519	337.372	2.199.147
Altri	169.653	109.179	60.474
<b>Altre attività correnti</b>	<b>4.277.082</b>	<b>2.814.785</b>	<b>1.462.297</b>

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo complessivo pari ad Euro 1.462.297. I crediti di natura tributaria sono in decremento sostanzialmente per effetto della diminuzione del credito Iva. L'incremento delle altre attività è dovuto principalmente alla voce Costi sospesi che accoglie i costi sostenuti entro la fine del presente esercizio in relazione alla sottoscrizione in data 16 ottobre 2018, con un pool di banche, di un contratto di finanziamento in due tranche per un valore complessivo di 200 milioni di Euro. Tali costi saranno rilasciati a conto economico con il metodo del costo ammortizzato a decorrere dalla data di erogazione di ciascuna tranche del finanziamento.

**Nota 23) Altre attività correnti vs parti correlate**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
<b>Crediti da consolidato fiscale</b>	<b>294.964</b>	<b>181.427</b>	<b>113.537</b>
<i>Dettaglio:</i>			
<i>Igd Management S.r.l.</i>	186.881	152.549	34.332
<i>Millennium Gallery S.r.l.</i>	108.083	28.878	79.205
<b>Totale crediti da consolidato fiscale</b>	<b>294.964</b>	<b>181.427</b>	<b>113.537</b>

La voce accoglie i crediti maturati dalla Società nei confronti delle società Millennium Gallery S.r.l. e Igd Management S.r.l. e l'incremento è relativo al trasferimento dei redditi imponibili al 31 dicembre 2018 e dei crediti Ires delle società controllate al consolidato fiscale.

**Nota 24) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Verso collegate	95.692	95.759	(67)
Verso altre parti correlate	98.671.734	90.433.983	8.237.751
<b>Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate</b>	<b>98.767.426</b>	<b>90.529.742</b>	<b>8.237.684</b>

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 originario in linea capitale pari ad Euro 150.000 ridottosi, nel corso del precedente esercizio ad Euro 95.000, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 350 punti base.

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. di importo pari ad Euro 3.988.000. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che a fronte degli Euro 4.988.000 già in essere al 31/12/2017 nel corso dell'esercizio sono avvenute delle restituzioni da parte della società controllata per un importo pari ad Euro 1.000.000;
- finanziamento concesso a Igd Management S.r.l., già in essere al 31 dicembre 2017, di importo pari ad Euro 15.000.000;
- finanziamento concesso a Igd Management S.r.l. di importo pari ad Euro 76.729.000. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che a fronte degli Euro 69.314.000 già in essere al 31/12/2017, nel corso dell'esercizio, sono stati erogati ulteriori Euro 15.100.000 e sono avvenute restituzioni da parte delle società controllata di importo pari ad Euro 7.685.000;
- finanziamento concesso ad Arco Campus S.r.l. per un importo pari ad Euro 2.961.000. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che a fronte degli Euro 670.000 già in essere al 31/12/2017, nel corso dell'esercizio sono stati erogati ulteriori Euro 2.291.000.

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 92.460 e ad Euro 150.965.

**Nota 25) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	1.420.609	1.424.257	(3.648)
Cassa	40.925	36.233	4.692
<b>Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>1.461.534</b>	<b>1.460.490</b>	<b>1.044</b>

La liquidità presente al 31 dicembre 2018 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente.

**Nota 26) Patrimonio Netto**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Capitale sociale	749.738.139	599.760.278	149.977.861
Riserva sovrapprezzo azioni	31.504.094	29.971.151	1.532.943
<b>Altre riserve</b>	<b>414.680.080</b>	<b>389.311.632</b>	<b>25.368.448</b>
Riserva legale	119.952.056	119.952.056	0
Riserva avanzi da fusione	557.177	557.177	0
Riserva azioni proprie	(491.610)	(158.567)	(333.043)
Riserva di Cash Flow Hedge	(13.376.327)	(16.047.780)	2.671.453
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.864.755	14.864.755	0
Riserva costi aumento capitale sociale	(10.327.951)	(6.155.903)	(4.172.048)
Risultato vendita azioni proprie	(33.315)	0	(33.315)
Riserva FTA lfrs 9	(4.353.720)	0	(4.353.720)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	153.092	(16.281)	169.373
Riserva Fair Value	307.735.923	276.316.175	31.419.748
<b>Utili</b>	<b>58.425.167</b>	<b>103.773.553</b>	<b>(45.348.386)</b>
Utile (Perdite) a nuovo	17.183.003	18.405.414	(1.222.411)
Utile (Perdita) dell'esercizio	41.242.164	85.368.139	(44.125.975)
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>1.254.347.480</b>	<b>1.122.816.614</b>	<b>131.530.866</b>

Nel corso del presente esercizio, come deliberato in sede di Assemblea dei Soci di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, si è provveduto: (i) a destinare l'utile civilistico per Euro 31.419.748 alla riserva *Fair Value*; (ii) a destinare l'utile civilistico per Euro 15.730.452 alle riserve di utili a nuovo attribuibili interamente alla gestione esente; (iii) a destinare l'utile civilistico per Euro 1.513.549 alle riserve di utili a nuovo attribuibili interamente alla gestione imponibile; (iv) alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2017, pari ad Euro 55.170.951,50, attraverso l'utilizzo per un importo pari ad Euro 36.704.390 dell'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, per un importo pari ad Euro 12.628.022 utilizzando parzialmente 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. e per un importo pari ad Euro 5.838.539,50 utilizzando parzialmente le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente. Le ulteriori movimentazioni nelle voci di patrimonio netto sono state prodotte dai seguenti eventi:

- conclusione, in data 23 aprile 2018, dell'operazione di aumento del capitale sociale. Essa ha determinato un incremento del Capitale sociale per un importo

pari ad Euro 149.977.861 a seguito della sottoscrizione delle nuove azioni offerte, un incremento della riserva per sovrapprezzo azioni per un importo pari ad Euro 1.532.943 a seguito della vendita dei diritti di opzione non esercitati e l'iscrizione di una riserva negativa per un importo pari ad Euro 4.172.048 che accoglie i costi sostenuti dalla società per la realizzazione di tale operazione;

- applicazione a partire dal 1° gennaio 2018 del nuovo principio contabile IFRS 9 sugli strumenti finanziari che ha determinato l'iscrizione di una riserva negativa di importo pari ad Euro 4.353.720;
- adeguamento delle riserve di Cash Flow Hedge relative ai contratti in essere per un importo pari ad Euro 2.671.453;
- adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro 169.373;
- rilevazione dell'utile dell'esercizio per un importo pari ad Euro 41.242.164.

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	IMPORTO	POSSIBILITÀ DI UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE	QUOTA DISTRIBUIBILE	RIEPILOGO DELLE UTILIZZAZIONI EFFETTUATE NEI TRE PRECEDENTI ESERCIZI	
					PER COPERTURA DI RISERVE NEGATIVE	PER ALTRE RAGIONI
<b>Capitale</b>	<b>749.738.139</b>					
<b>Riserve di capitale:</b>						
Riserva da sovrapprezzo azioni	28.102.545	A, B	28.102.545			(10.000.000)
Riserva da sovrapprezzo azioni	3.401.549	A, B, C	3.401.549	3.401.549		
Riserva azioni proprie	(491.610)	A, B, C **	(491.610)	(491.610)		
Effetto risultato vendita azioni proprie	(33.315)	A, B, C **	(33.315)	(33.315)		
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.864.755	A, B, C	14.864.755	14.864.755		
<b>Totale riserve di capitale</b>	<b>45.843.924</b>		<b>45.843.924</b>			
<b>Riserve di utili:</b>						
Riserva legale*	119.952.056	B				10.000.000
Riserva per avanzo da fusione	557.177	A, B, C	557.177	557.177		
Riserva fair value	307.735.923	B				
Riserva FTA IFRS 9	(4.353.720)	A, B, C **	(4.353.720)	(4.353.720)		
Riserva di Cash Flow Hedge	(13.376.327)	---				
Riserva costi aumento capitale sociale	(10.327.951)	A, B, C **	(10.327.951)	(10.327.951)		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	153.092	---				
Utili/Perdite a Nuovo	17.183.003	A, B, C	17.183.003	17.183.003		
<b>Totale riserve di utili</b>	<b>417.523.253</b>		<b>3.058.509</b>			
<b>Totale riserve</b>	<b>463.367.177</b>		<b>48.902.433</b>	<b>20.799.888</b>		

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

\*\* Le riserve negative riducono le riserve positive disponibili

**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	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
<b>Debiti per Mutui</b>		<b>260.919.681</b>	<b>220.160.413</b>	<b>40.759.268</b>
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	3.494.586	5.492.433	(1.997.847)
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	29.546.015	43.543.217	(13.997.202)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	4.409.375	5.515.424	(1.106.049)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	39.129.872	43.116.117	(3.986.245)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	6.326.057	7.005.015	(678.958)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	17.070.224	18.669.094	(1.598.870)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	15.692.917	17.294.625	(1.601.708)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	8.822.222	9.751.324	(929.102)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	19.380.313	21.406.332	(2.026.019)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	13.523.324	15.164.514	(1.641.190)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	25.601.971	28.222.268	(2.620.297)
29 ICREA	14/12/2017 - 30/06/2021	4.985.752	4.980.050	5.702
Finanziamento UBI 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2023	47.359.730	0	47.359.730
Finanziamento UBI 1 Lame RP Fav	19/04/2018 - 17/07/2023	9.341.441	0	9.341.441
Finanziamento UBI 2 Lame RP Fav	19/04/2018 - 17/10/2021	9.596.858	0	9.596.858
Finanziamento UBI 3 RP	19/04/2018 - 17/10/2021	6.639.024	0	6.639.024
<b>Debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>557.303.993</b>	<b>676.086.774</b>	<b>(118.782.781)</b>
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	99.505.614	99.415.642	89.972
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	0	124.535.503	(124.535.503)
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	159.078.832	153.903.206	5.175.626
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	298.719.547	298.232.423	487.124
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>3.593.749</b>	<b>3.927.593</b>	<b>(333.844)</b>
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	3.593.749	3.927.593	(333.844)
<b>Passività finanziarie non correnti</b>		<b>821.817.423</b>	<b>900.174.780</b>	<b>(78.357.357)</b>

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie non correnti:

PASSIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2017	EFFETTI ACQUISTO 4 RAMI D'AZIENDA	RIMBORSI	COSTO AMMORTIZZATO	EFFETTO IFRS 9	RICLASSIFICHE	31/12/2018
Debiti per Mutui	220.160.413	79.333.333	(1.875.000)	143.377	0	(36.842.442)	260.919.681
Debiti per prestiti obbligazionari	676.086.774	0	0	1.399.003	4.353.719	(124.535.503)	557.303.993
Debiti verso altri finanziatori	3.927.593	0	0	0	0	(333.844)	3.593.749
<b>TOTALI</b>	<b>900.174.780</b>	<b>79.333.333</b>	<b>(1.875.000)</b>	<b>1.542.380</b>	<b>4.353.719</b>	<b>(161.711.789)</b>	<b>821.817.423</b>

**Debiti per mutui**

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili di proprietà posti a garanzia dei finanziamenti stessi. La variazione registratasi nel presente esercizio è dovuta sia alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i

prossimi 12 mesi, sia all'operazione di acquisizione a seguito della quale la società si è fatta carico delle passività finanziarie facenti parte dei compensi aziendali. Si tratta di contratti di finanziamento garantiti da ipoteca nei confronti del gruppo bancario UBI BANCA le cui caratteristiche principali sono:

- Finanziamento UBI 1: contratto di finanziamento mediante apertura di credito bancario in conto corrente che prevede il pagamento della quota capitale con cadenza trimestrale e la liquidazione della quota interessi con cadenza annuale al 1° marzo di ogni anno calcolati al

tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 100 punti base. La scadenza è fissata al 17/07/2023. Il finanziamento acceso in data 17/07/2015 per un importo nominale pari ad Euro 20.000.000 alla data dell'operazione di acquisizione presentava un debito residuo di importo pari ad Euro 13.750.000;

- Finanziamento UBI 2: contratto di finanziamento mediante apertura di credito bancario in conto corrente che prevede il pagamento della quota capitale con cadenza trimestrale e la liquidazione della quota interessi con cadenza annuale al 1° marzo di ogni anno calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 100 punti base. La scadenza è fissata al 17/10/2021. Il finanziamento acceso in data 17/10/2016 per un importo nominale pari ad Euro 13.000.000 alla data della operazione di acquisizione presentava un debito residuo di importo pari ad Euro 11.875.000;

tava un debito residuo di importo pari ad Euro 11.875.000;

- Finanziamento UBI 3: contratto di mutuo con pagamento sia della quota capitale sia della quota interessi con cadenza trimestrale, tasso di interesse Euribor 3 mesi e spread pari a 100 punti base. La scadenza è fissata al 17/10/2021. Il finanziamento acceso in data 17/10/2009 per un importo nominale pari ad Euro 40.000.000 alla data della operazione di acquisizione presentava un debito residuo di importo pari ad Euro 11.666.667;
- Finanziamento UBI 5: contratto di mutuo al tasso di interesse Euribor 3 mesi e spread pari a 100 punti base. La scadenza è fissata al 17/10/2023. Il finanziamento acceso in data 17/07/2017 per un importo nominale pari ad Euro 50.000.000 alla data della operazione di acquisizione prevedeva il

pagamento degli interessi con cadenza trimestrale ed il rimborso dell'intero importo mutuato in unica rata alla scadenza del contratto. In data 06/07/2018 esso è stato oggetto di un accordo modificativo a seguito del quale è stata prevista la corresponsione con cadenza trimestrale di una quota capitale pari ad Euro 500.000 e il pagamento di una quota capitale finale di Euro 40.000.000.

#### Debiti per Prestiti obbligazionari

Il decremento della voce è stato determinato dalla riclassificazione tra le passività finanziarie correnti del prestito obbligazionario di nominali 150 milioni che giungerà ad estinzione in data 07 gennaio 2019.

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

DEBITI PER PRESTITI OBBLIGAZIONARI	QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE	EFFETTO IFRS 9	AMMORTAMENTO COSTI ACCESSORI AL 31/12/18	ONERI FINANZIARI AL 31/12/2018	QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE	TASSO DI INTERESSE NOMINALE	TASSO DI INTERESSE EFFETTIVO
	31/12/2017	31/12/2017				31/12/2018	31/12/2018		
Bond 150 ML	124.900.000						124.900.000		
costi accessori all'operazione	(364.497)			355.620			(8.877)		
Rateo cedola 31.12.17		4.747.097			(4.747.097)				
Interessi pagati					4.839.834				
Rateo cedola 31.12.18					4.747.056		4.747.056		
<b>Totale Bond 150 ML</b>	<b>124.535.503</b>	<b>4.747.097</b>		<b>355.620</b>	<b>4.839.793</b>	<b>0</b>	<b>129.638.179</b>	<b>3,875%</b>	<b>4,17%</b>
Bond 162 ML	162.000.000						162.000.000		
costi accessori all'operazione	(8.096.794)		4.371.851	803.774			(2.921.169)		
Rateo cedola 31.12.17		2.987.458	(18.131)		(2.969.327)				
Interessi pagati					4.293.044				
Rateo cedola 31.12.18		0			2.969.325		2.969.325		
<b>Totale Bond 162 ML</b>	<b>153.903.206</b>	<b>2.987.458</b>		<b>803.774</b>	<b>4.293.042</b>	<b>159.078.832</b>	<b>2.969.325</b>	<b>2,65%</b>	<b>3,94%</b>
Bond 300 ML	300.000.000						300.000.000		
costi accessori all'operazione	(1.767.577)			487.124			(1.280.453)		
Rateo cedola 31.12.17		4.397.260			(4.397.260)		0		
Interessi pagati					7.500.000				
Rateo cedola 31.12.18		0			4.375.000		4.375.000		
<b>Totale Bond 300 ML</b>	<b>298.232.423</b>	<b>4.397.260</b>		<b>487.124</b>	<b>7.477.740</b>	<b>298.719.547</b>	<b>4.375.000</b>	<b>2,50%</b>	<b>2,80%*</b>
* comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge									
Bond 100 ML	100.000.000						100.000.000		
costi accessori all'operazione	(584.358)			89.972			(494.386)		
Rateo cedola 31.12.17		1.057.745			(1.057.745)				
Interessi pagati					2.250.000				
Rateo cedola 31.12.18		0			1.056.250		1.056.250		
<b>Totale Bond 100 ML</b>	<b>99.415.642</b>	<b>1.057.745</b>	<b>0</b>	<b>89.972</b>	<b>2.248.505</b>	<b>99.505.614</b>	<b>1.056.250</b>	<b>2,25%</b>	<b>2,35%</b>
<b>Totale prestiti Obbligazionari</b>	<b>676.086.774</b>	<b>13.189.560</b>	<b>4.353.720</b>	<b>1.736.490</b>	<b>18.859.080</b>	<b>557.303.993</b>	<b>138.038.754</b>		
<b>Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 ML)</b>	<b>(1.157.154)</b>			<b>327.475</b>			<b>(829.679)</b>		
<b>Totale oneri finanziari</b>				<b>2.063.965</b>	<b>18.859.080</b>				

**Covenants**

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere.  
Alla data del 31 dicembre 2018 tutti i covenants risultano rispettati.

RIFERIMENTO PRODOTTO	GARANZIE PRESTATE	NATURA DEL PRODOTTO	DATA DI FINE	"COVENANT" FINANZIARI	CALCOLO INDICA- TORE I)	CALCOLO INDICA- TORE II)	CALCOLO INDICA- TORE III)	CALCOLO INDICA- TORE IV)
<b>04 BNL Rimini IGD</b>	Ipermercato CC I Malatesta	Contratto di Finanziamento	6/7/2021	Situazione finanziaria IGD Siiq SpA: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e la differenza tra PN e dividendi deliberati per l'esercizio in corso, non dovrà essere superiore a 2 fino alla scadenza	0,77			
<b>05 BreBanca IGD</b>	Galleria Commerciale Mondovicino	Contratto di Mutuo Fondiaro	10/1/2023					
<b>06 Unipol Lungosavio IGD</b>	Centro Commerciale Lungo Savio (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiaro	31/12/2023					
<b>07 Carige Nikefin Asti</b>	Galleria Commerciale I Bricchi	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/3/2024					
<b>08 Carisbo Guidonia IGD</b>	Centro Commerciale Tiburtino	Contratto di Mutuo Fondiaro	27/3/2024	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	0,90			
<b>09 Interbanca IGD</b>	Centro Commerciale d'Abruzzo (Ipermercato); Centro Commerciale Porto Grande (Galleria, Ipermercato); Ipermercato CC Globo; Centro Commerciale Le Porte di Napoli (Ipermercato); Ipermercato CC II Maestrale; Ipermercato CC Leonardo; Ipermercato CC Miralfiore	Contratto di Finanziamento	5/10/2021	Bilancio Consolidato: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza	0,90			
<b>10 Mediocredito Faenza IGD</b>	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermer- cato)	Contratto di Finanziamento	30/6/2029	Bilancio IGD Siiq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	0,89			
<b>14 MPS Palermo</b>	Centro Commerciale La Torre (Galleria)	Contratto di Mutuo	30/11/2025	Bilancio consolidato: i) il rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo im- mobile ipotecato non superiore al 70%	0,90	39,42%		
<b>15 CentroBanca Cone Gall</b>	Centro Commerciale Conè (Galleria)	Contratto di Finanziamento	31/12/2025	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	0,90			
<b>13 CR Veneto Mondovi</b>	Retail Park Mondo- vicino	Contratto di Mutuo	1/11/2024	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	0,90			

RIFERIMENTO PRODOTTO	GARANZIE PRESTATE	NATURA DEL PRODOTTO	DATA DI FINE	"COVENANT" FINANZIARI	CALCOLO INDICA- TORE I)	CALCOLO INDICA- TORE II)	CALCOLO INDICA- TORE III)	CALCOLO INDICA- TORE IV)
<b>17 Carige Palermo IGD</b>	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di Mutuo	30/6/2027					
<b>29 Iccrea Chirografario</b>	nessuna	Contratto di Mutuo Chirografario	30/6/2021	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%;	0,88	45,34%		
<b>30 Ubi 1 lame_rp_fav</b>	Centro Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	17/7/2023					
<b>31 Ubi 2 lame_rp_fav</b>	Centro Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	18/10/2021					
<b>32 Ubi 3 rp</b>	Centro Commerciale La Favorita (Retail Park )	Contratto di Mutuo	18/10/2021					
<b>33 Ubi 5 leonardo</b>	Centro Commerciale Leonardo (Galleria) e Centro Commerciale Centro Luna (Galleria)	Contratto di Finanziamento	17/10/2023	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 1	0,90			
<b>24 Notes 3,875% - Due 07/01/2019</b>	unsecured	Prestito obbli- gazonario	7/1/2019	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.	45,34%	3,81	15,01%	1,97
<b>26 Notes 2,65% - 21/04/2022</b>	unsecured	Prestito obbli- gazonario	21/4/2022	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.	45,34%	3,81	15,01%	1,97
<b>27 Notes 2,50% - 31/05/2021</b>	unsecured	Prestito obbli- gazonario	31/5/2021	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	45,34%	3,81	15,01%	1,97
<b>28 Notes 2,25% - 11/01/2024</b>	unsecured	Prestito obbli- gazonario	11/1/2024	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	45,34%	3,81	15,01%	1,97

**Nota 28) Fondo Trattamento di fine rapporto**

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

	SALDO AL 01/01/2018	(UTILI)/PERDITE ATTUARIALI	UTILIZZO	ACCANTONAMENTO	ONERI FINANZIARI IAS 19	SALDO AL 31/12/2018
<b>Fondo TFR</b>	<b>1.602.347</b>	<b>(169.373)</b>	<b>(56.269)</b>	<b>182.198</b>	<b>25.345</b>	<b>1.584.248</b>

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE	IPOTESI FINANZIARIE	ANNO 2018
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	1,97%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria	Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Probabilità di dimissioni	2%	Incremento TFR	2,625%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%		

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti. In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ rilevato alla data della valutazione. L'applicazione di un tasso annuo di attualizzazione desunto dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ non avrebbe comportato effetti significativi.

**Informazioni aggiuntive**

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariale ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano.

**ANALISI DI SENSITIVITÀ DEI PRINCIPALI PARAMETRI VALUTATIVI SUI DATI AL 31/12/2018**

	€
Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	1.624.332,64
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	1.545.592,19
Tasso di attualizzazione +0,25% - Fondo TFR:	1.534.079,00
Tasso di attualizzazione -0,25% - Fondo TFR:	1.636.998,33
Tasso di turnover +1% - Fondo TFR:	1.574.728,64
Tasso di turnover -1% - Fondo TFR:	1.595.218,18

	€
Service Cost 2019	162.176,66

	anni
Duration del piano	18,00

	€
Erogazioni previste nel 1° anno	62.315,29
Erogazioni previste nel 2° anno	144.631,36
Erogazioni previste nel 3° anno	57.268,15
Erogazioni previste nel 4° anno	61.519,16
Erogazioni previste nel 5° anno	65.780,20

**Nota 29) Fondi per rischi ed oneri**

	31/12/2017	UTILIZZI	ACCANTONAMENTI	31/12/2018
F.do imposte e tasse	1.556.535	0	283.500	1.840.035
F.do salario variabile	602.172	(602.172)	599.336	599.336
F.do rischi ed oneri diversi	2.782.782	0	0	2.782.782
<b>Fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>4.941.489</b>	<b>(602.172)</b>	<b>882.836</b>	<b>5.222.153</b>

**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 2019 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2018. L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nel primo semestre 2018.

**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**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Debiti per imposta sostitutiva	1.470.734	2.912.784	(1.442.050)
Altre passività	10.714	10.714	0
<b>Debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>1.481.448</b>	<b>2.923.498</b>	<b>(1.442.050)</b>

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 all'importo in scadenza nell'esercizio 2020.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Depositi cauzionali v/Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	11.362.499	11.386.499	(24.000)
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno Soc. Coop.	25.000	25.000	0
Depositi cauzionali Distribuzione Centro Sud S.r.l.	450.000	450.000	0
Depositi cauzionali Alleanza Luce e Gas S.r.l.	55.000	30.000	25.000
<b>Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate</b>	<b>11.892.499</b>	<b>11.891.499</b>	<b>1.000</b>

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. Nel corso dell'esercizio Coop Alleanza 3.0 ha cessato il contratto di affitto relativo ad alcuni locali presenti al terzo piano dell'edificio che ospita anche la sede della Società. Tali locali sono stati affittati alla società Alleanza Luce e Gas S.r.l., con la contestuale restituzione a Coop Alleanza 3.0 del

deposito cauzionale versato a garanzia del contratto cessato per un importo pari ad Euro 25.000 e l'incasso da parte di Alleanza Luce e Gas S.r.l. di un deposito di pari importo a garanzia del nuovo contratto. Con riferimento ai rapporti con Coop Alleanza 3.0 si segnala altresì il versamento da parte della stessa di un deposito cauzionale di importo pari ad Euro 1.000 a garanzia di un contratto di affitto di un locale presso il Centro Commerciale Lame. Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per ulteriori informazioni.

### Nota 31) Passività finanziarie correnti

	DURATA	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Carisbo - Hot Money	14/12/2017 - 15/01/2018	0	8.500.000	(8.500.000)
Bnl - Bologna - Hot money	12/12/2019 - 29/03/2019	10.008.161	11.000.000	(991.839)
Cassa risp. Firenze - Hot money	12/12/2019 - 29/03/2019	11.000.000	2.800.000	8.200.000
Ubi Banca - Hot money	12/12/2019 - 29/03/2019	20.000.000	9.000.000	11.000.000
Banca Popolare Emilia Romagna c/c	a vista	261.409	386.233	(124.824)
Emilbanca c/c	a vista	1.494.254	1.495.293	(1.039)
<b>Totale debiti verso banche</b>		<b>42.763.824</b>	<b>33.181.526</b>	<b>9.582.298</b>
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	2.001.077	2.001.272	(195)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.121.825	1.063.348	58.477
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	680.952	640.929	40.023
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	14.147.021	13.636.424	510.597
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.132.473	4.133.198	(725)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.608.466	1.508.032	100.434
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.702.611	1.706.990	(4.379)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933.333	934.287	(954)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.065.712	2.013.207	52.505
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.641.190	1.607.516	33.674
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640.000	2.640.000	0
Finanziamento UBI 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2023	2.106.425	0	2.106.425
Finanziamento UBI 1 Lame RP Fav	19/04/2018 - 17/07/2023	2.583.875	0	2.583.875
Finanziamento UBI 2 Lame RP Fav	19/04/2018 - 17/10/2021	1.580.127	0	1.580.127
Finanziamento UBI 3 RP	19/04/2018 - 17/10/2021	3.357.958	0	3.357.958
<b>Totale debiti per mutui</b>		<b>42.303.045</b>	<b>31.885.203</b>	<b>10.417.842</b>
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	333.845	323.198	10.647
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>		<b>333.845</b>	<b>323.198</b>	<b>10.647</b>
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	1.056.250	1.057.745	(1.495)
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	129.638.179	4.747.097	124.891.082
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	2.969.325	2.987.458	(18.133)
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	4.375.000	4.397.260	(22.260)
<b>Totale debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>138.038.754</b>	<b>13.189.560</b>	<b>124.849.194</b>
<b>Passività finanziarie correnti</b>		<b>223.439.468</b>	<b>78.579.487</b>	<b>144.859.981</b>
<b>Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate</b>		<b>1.703.932</b>	<b>1.487.851</b>	<b>216.081</b>

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie correnti:

PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2017	EFFETTI ACQUISTO 4 RAMI D'AZIENDA	CEDOLA DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO	INCREMENTI	RIMBORSI	COSTO AMMORT.	RICLASSIFICHE	31/12/2018
Debiti verso banche	33.181.526	0	0	19.202.378	(9.620.080)	0	0	42.763.824
Debiti per Mutui	31.885.203	9.208.334	0	0	(35.632.934)	0	36.842.442	42.303.045
Debiti per prestiti obbligazionari	13.189.560	0	18.859.080	0	(18.882.875)	337.486	124.535.503	138.038.754
Debiti verso altri finanziatori	323.198	0	0	0	(323.197)	0	333.844	333.845
<b>TOTALI</b>	<b>78.579.487</b>	<b>9.208.334</b>	<b>18.859.080</b>	<b>19.202.378</b>	<b>(64.459.086)</b>	<b>337.486</b>	<b>161.711.789</b>	<b>223.439.468</b>

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:

- all'incremento delle linee di finanziamento a breve termine (hot money);
- al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio sui mutui già in essere al termine del precedente esercizio e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti;
- al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio e alla rappresentazione delle quote in scadenza nel prossimo esercizio con riferimento ai contratti di finanziamento facenti parte dei nuovi compendi aziendali acquistati le cui principali caratteristiche sono state riepilogate in sede di commento della voce passività finanziarie non correnti;
- alla riclassifica tra le passività correnti del prestito obbligazionario di nominali 150 milioni che giungerà ad estinzione in data 7 gennaio 2019. Tale prestito obbligazionario, come maggiormente dettagliato in relazione sulla gestione, è stato rimborsato tramite l'erogazione della tranche A del finanziamento sottoscritto con un BNP Paribas quale capofila di un pool di banche in data 16 ottobre 2018;
- all'incremento delle passività verso parti correlate dovuto sostanzialmente all'incremento del debito relativo al conto corrente in essere verso la controllata Igd Management S.r.l., passato da Euro 1.487.390 al termine del precedente esercizio ad Euro 1.702.911 al 31 dicembre 2018 oltre al rateo interessi maturato.

### Nota 32) Posizione finanziaria netta

Nella tabella che segue è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017. 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	31/12/2018	31/12/2017
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(1.461.535)	(1.460.490)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(98.767.426)	(90.529.742)
<b>LIQUIDITÀ</b>	<b>(100.228.961)</b>	<b>(91.990.232)</b>
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	1.703.932	1.487.851
Passività finanziarie correnti	42.763.823	33.181.526
Quota corrente mutui	42.303.045	31.885.203
Passività per leasing finanziari quota corrente	333.845	323.198
Prestiti obbligazionari quota corrente	138.038.755	13.189.560
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>225.143.400</b>	<b>80.067.338</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>124.914.439</b>	<b>(11.922.894)</b>
Attività finanziarie non correnti	0	(100.000)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	3.593.748	3.927.593
Passività finanziarie non correnti	260.919.682	220.160.413
Prestiti obbligazionari	557.303.993	676.086.774
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>821.817.423</b>	<b>900.074.780</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>946.731.862</b>	<b>888.151.886</b>

La Posizione Finanziaria Netta risulta in incremento per effetto principalmente dell'operazione di acquisizione dei 4 rami d'azienda e dell'operazione di aumento di capitale.

**Nota 33) Debiti commerciali e altri debiti**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
<b>Debiti commerciali e altri debiti</b>	<b>11.611.986</b>	<b>11.428.177</b>	<b>183.809</b>

La voce risulta sostanzialmente allineata all'esercizio precedente.

**Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.	216.161	177.954	38.207
IGD MANAGEMENT S.R.L.	12.851	10.438	2.414
ALLEANZA LUCE E GAS S.R.L.	158	30	128
ROBINTUR S.P.A.	4.582	0	4.582
CONSORZIO LAME	47.442	74.190	(26.748)
CONSORZIO LA TORRE	138.559	50.000	88.559
CONSORZIO CONE'	14.240	(3.821)	18.061
CONSORZIO KATANÉ	63.805	65.180	(1.375)
CONSORZIO PORTA A MARE	34.353	4.026	30.327
CONSORZIO LEONARDO	89.966	9.977	79.989
CONSORZIO I BRICCHI	0	29.364	(29.364)
CONSORZIO PUNTADIFERRO	58.000	0	58.000
UNICOOP TIRRENO SOC. COOP.	0	823	(823)
CONSORZIO CENTRO LE MAIOLICHE	727	29.345	(28.618)
DISTRIBUZIONECENTRO SUD S.R.L.	1.350	1.350	0
DISTRIBUZIONE LAZIO UMBRIA S.R.L.	0	785	(785)
CONSORZIO CC ESP	3.529	4.268	(739)
CONSORZIO CREMA	0	(1.236)	1.236
CONSORZIO PROP. FONTI DEL CORALLO	7.460	12.002	(4.542)
<b>Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate</b>	<b>693.184</b>	<b>464.675</b>	<b>228.509</b>

L'incremento complessivo dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 228.509. Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per maggiori informazioni.

**Nota 35) Passività per imposte**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Irpef /addizionali regionali e comunali	398.051	371.666	26.385
Debito per imposta sostitutiva	1.470.735	1.535.888	(65.153)
<b>Passività per imposte</b>	<b>1.868.786</b>	<b>1.907.554</b>	<b>(38.768)</b>

Il decremento delle passività è determinato dal debito per imposta sostitutiva che si è ridotto, rispetto all'esercizio precedente, a seguito dei pagamenti effettuati nel mese di giugno in relazione:

- alla quinta e ultima rata dell'imposta sostitutiva relativa alla plusvalenza, determinatasi in occasione del conferimento nell'esercizio 2013, sull'ipermercato Centro Lame per un importo pari ad Euro 79.876;
- alla terza rata dell'imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime Siiinq determinatasi in capo alla incorporata Punta di Ferro SIIQ S.p.A. al termine del periodo amministrativo 2015, per un importo pari ad Euro 1.463.504 e riclassifica dalle passività non correnti della quarta rata in scadenza nel mese di giugno 2019 per un importo pari ad Euro 1.470.735.

**Nota 36) Altre passività correnti**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Previdenziali e assicurativi	226.282	204.507	21.775
Ratei e risconti	392.858	187.715	205.143
Assicurativi	9.000	8.000	1.000
Verso personale dipendente	373.629	343.879	29.750
Depositi cauzionali	5.689.487	4.283.110	1.406.377
Debiti vs azionisti per dividendi	1.095	1.057	38
Debiti verso amministratori per emolumenti	235.104	205.344	29.760
Altre passività	1.048.317	1.112.215	(63.898)
<b>Altre passività correnti</b>	<b>7.975.772</b>	<b>6.345.827</b>	<b>1.629.945</b>

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants, l'incremento è dovuto principalmente all'operazione di acquisizione che ha comportato il passaggio in capo ad IGD dei depositi cauzionali rilasciati dagli operatori delle nuove gallerie acquisite.

**Nota 37) Altre passività correnti vs parti correlate**

	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONI
Debiti per consolidato fiscale	360.645	142.237	218.408
<i>Dettaglio:</i>			
IGD Management S.r.l.	52.210	79.264	(27.054)
Porta Medicea S.r.l.	308.435	62.973	245.462
Altri debiti	0	14.484	(14.484)
<b>Passività correnti vs parti correlate</b>	<b>360.645</b>	<b>156.721</b>	<b>203.924</b>

L'incremento della voce è da ricondurre ai debiti per consolidato fiscale in aumento principalmente per effetto del trasferimento al consolidato fiscale da parte della società Porta Medicea S.r.l. di una perdita fiscale, al netto dei crediti ires per ritenute subite su interessi attivi, di importo superiore a quella conseguita nel precedente esercizio.

**Nota 38) Dividendi pagati e proposti**

Nel corso dell'esercizio la Società, come da delibera dell'assemblea degli azionisti per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017 tenutasi il 1 giugno 2018, ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,50 Euro per ognuna delle 110.341.903 azioni in circolazione al 24 aprile 2018, per un valore totale di Euro 55.170.951,50.

**Nota 39) Informativa sulle parti correlate**

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

<b>INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE</b>	<b>CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>CREDITI FINANZIARI</b>	<b>DEBITI E ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>DEBITI E ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>DEBITI FINANZIARI</b>	<b>CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI INCREMENTI</b>
COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.	69.001	0	216.161	11.362.499	0	0	0
ROBINTUR S.P.A.	183	0	4.582	0	0	0	0
LIBRERIE.COOP S.P.A.	10.376	0	0	0	0	0	0
ALLEANZA LUCE E GAS S.R.L.	26.390	0	158	55.000	0	0	0
UNICOOP TIRRENO SOC. COOP.	736.210	0	0	25.000	0	0	140.000
CONSORZIO PROP. FONTI DEL CORALLO	0	0	7.460	0	0	0	245.975
CONSORZIO CONE'	1.708	0	14.240	0	0	0	0
CONSORZIO KATANÉ	0	0	63.805	0	0	0	0
CONSORZIO LAME	0	0	47.442	0	0	0	61.712
CONSORZIO LEONARDO	0	0	89.966	0	0	0	0
CONSORZIO LA TORRE	0	0	138.559	0	0	0	64.100
CONSORZIO PUNTA DI FERRO	0	0	58.000	0	0	0	0
CONSORZIO PORTA A MARE	0	0	34.353	0	0	0	0
DISTRIBUZIONECENTRO SUD S.R.L.	0	0	1.350	450.000	0	0	0
CONSORZIO DEL COMMENDONE	1.708	0	0	0	0	0	0
CONSORZIO CENTRO LE MAIOLICHE	(809)	0	727	0	0	0	0
RGD FERRARA 2013 S.R.L.	393.010	95.692	0	0	0	0	0
IGD MANAGEMENT S.R.L.	243.994	91.475.210	65.061	0	1.703.400	0	0
MILLENNIUM GALLERY S.R.L.	114.183	4.082.946	0	0	532	0	0
CONSORZIO CC ESP	0	0	3.529	0	0	0	0
PORTA MEDICEA S.R.L.	38.686	151.316	308.435	0	0	0	0
WINMARKT MANAGEMENT S.R.L.	85.611	0	0	0	0	0	0
WIN MAGAZIN S.A.	8.000	0	0	0	0	0	0
ARCO CAMPUS S.R.L.	5.769	2.962.261	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>1.734.021</b>	<b>98.767.426</b>	<b>1.053.828</b>	<b>11.892.499</b>	<b>1.703.932</b>	<b>0</b>	<b>511.787</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>13.738.185</b>	<b>98.767.426</b>	<b>20.641.587</b>	<b>13.373.947</b>	<b>1.046.960.823</b>	<b>71.978</b>	
<b>Totale incremento/decremento del periodo</b>							<b>222.465.296</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>12,62%</b>	<b>100,00%</b>	<b>5,11%</b>	<b>88,92%</b>	<b>0,16%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,23%</b>

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 (Robintur S.p.A., Librerie Coop S.p.A., R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l., Alleanza Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop., Distribuzione Lazio Umbria S.r.l. (società partecipata al 100% da Unicoop Tirreno Soc. Coop., fusa in Unicoop con effetto dal 31/12/2018) 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 2018 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 33,2 milioni;
- fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing;
- debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione;

INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE	RICAVI E ALTRI PROVENTI	PROVENTI FINANZIARI	COSTI	ONERI FINANZIARI
COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.	33.236.780	0	431.255	34.120
ROBINTUR S.P.A.	221.857	0	0	0
LIBRERIE.COOP S.P.A.	711.472	0	0	0
ALLEANZA LUCE E GAS S.R.L.	175.742	0	0	128
UNICOOP TIRRENO SOC. COOP.	5.967.679	0	46.063	0
CONSORZIO CONE'	1.400	0	152.451	0
CONSORZIO CLODI	0	0	100.226	0
CONSORZIO I BRICCHI	0	0	516.792	0
CONSORZIO KATANÉ	1.213	0	433.095	0
CONSORZIO LAME	(3.030)	0	8.986	0
CONSORZIO LEONARDO	0	0	3.149	0
CONSORZIO LA TORRE	505	0	331.500	0
CONSORZIO PUNTA DI FERRO	10.000	0	185.176	0
CONSORZIO PORTA A MARE	0	0	206.392	0
DISTRIBUZIONECENTRO SUD S.R.L.	1.535.022	0	0	1.350
CONSORZIO CENTRO LUNA	18.307	0	1.074	0
CONSORZIO DEL COMMENDONE	1.400	0	65.704	0
CONSORZIO CENTRO LA FAVORITA	0	0	5.678	0
CONSORZIO CENTRO LE MAIOLICHE	0	0	94.488	0
R.P.T. ROBINTUR TRAVEL PARTNER S.R.L.	15.255	0	0	0
RGD FERRARA 2013 S.R.L.	530.962	2.898	0	0
IGD MANAGEMENT S.R.L.	118.549	160.651	2.400	1.712
MILLENNIUM GALLERY S.R.L.	3.436.630	9.109	0	837
CONSORZIO CC ESP	0	0	194.963	0
PORTA MEDICEA S.R.L.	136.242	584	0	0
WIN MAGAZIN S.A.	20.000	0	0	0
WINMARKT MANAGEMENT S.R.L.	60.000	0	0	0
ARCO CAMPUS S.R.L.	5.000	2.789	0	0
<b>Totale</b>	<b>46.200.985</b>	<b>176.030</b>	<b>2.779.392</b>	<b>38.147</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>124.888.689</b>	<b>197.947</b>	<b>27.374.014</b>	<b>31.697.182</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>36,99%</b>	<b>88,93%</b>	<b>10,15%</b>	<b>0,12%</b>

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 2018, 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 222 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 2018, l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 711 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Alleanza 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 2018 l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 176 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.

Come riportato in Relazione sulla Gestione al capitolo 2.5, a cui si rimanda per maggiori dettagli, in data 7 novembre 2018 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD un Accordo Quadro con Coop Alleanza 3.0 che prevede:

- la risoluzione e contestuale nuova stipula dei contratti di affitto di 13 ipermercati con allungamento della scadenza al 2037;
- la risoluzione e contestuale nuova stipula dei contratti di affitto di 6 ipermercati con allungamento della scadenza al 2037 e rideterminazione dei canoni di affitto;
- la risoluzione e contestuale nuova stipula dei contratti di affitto di 5 ipermercati con allungamento della scadenza al 2037, riduzione della GLA di ciascun ipermercato e conseguente rideterminazione dei canoni di affitto.

#### 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 2018 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 3,4 milioni (comprensivo del saldo derivante da Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.).

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Lazio Umbria S.r.l. (società partecipata al 99,86% da Unicoop Tirreno, fusa in Unicoop con effetto dal 31 dicembre 2019) fanno riferimento alla locazione attiva al supermercato di Civita Castellana e all'ipermercato di Casilino per Euro 2,6 milioni.

In data 3 agosto 2018 stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD un Accordo con Unicoop Tirreno che prevede, in relazione all'ipermercato presente nel centro commerciale Fonti del Corallo di Livorno, la risoluzione e contestuale nuova stipula dei contratti di affitto con allungamento della scadenza 2037, riduzione della GLA dell'ipermercato e conseguente rideterminazione del canone di affitto.

#### Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) Igd Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., Porta Medicea S.r.l., Arco Campus S.r.l. e Win Magazin S.A. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a finanziamenti concessi alle controllate Igd Management S.r.l., Arco Campus S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. e a debiti finanziari relativi al conto corrente improprio in essere verso la controllata Igd Management S.r.l.; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società Igd Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., Porta Medicea S.r.l.; (iv) all'accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata della porzione commerciale (sub ambito 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.

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 2018 l'importo del corrispettivo del contratto di locazione è pari a circa Euro 531 migliaia) e (ii) al finanziamento oneroso, per un importo pari a circa Euro 96 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 esposta a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIQ 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. La Società si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari e chirografari 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 alla Società una copertura pari a circa il 92,5% 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 esposta 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 RIFERI- MENTO	CONTO ECONOMICO				PATRIMONIO NETTO			
		SHOCK UP		SHOCK DOWN		SHOCK UP		SHOCK DOWN	
		31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Attività fruttifere di interessi	Euribor	14.615	14.243	-1.462	-1.424				
Hot money	Euribor	-427.638	-331.815	42.764	33.182				
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	-3.036.690	-2.532.336	299.349	248.558				
Strumenti derivati									
- cash flow		1.727.517	1.993.963	-172.752	-199.396				
- fair value						7.782.699	7.564.004	-803.145	-783.284
<b>Totale</b>		<b>-1.722.196</b>	<b>-855.945</b>	<b>167.899</b>	<b>80.920</b>	<b>7.782.699</b>	<b>7.564.004</b>	<b>-803.145</b>	<b>-783.284</b>

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 2017);
- 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

La Società è esposta 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*.

<b>MASSIMA ESPOSIZIONE AL RISCHIO DI CREDITO</b>	31/12/2018	31/12/2017
<b>Crediti e finanziamenti</b>		
Crediti vari e altre attività	71.978	50.029
Attività finanziarie	-	-
Crediti commerciali e altri crediti	8.022.046	7.017.607
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	1.439.057	1.644.663
Altre attività	3.080.596	802.130
Disponibilità liquide equivalenti	1.420.609	1.424.257
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	98.767.426	90.629.742
Crediti verso terzi (Titoli)		
<b>Derivati di copertura</b>	-	-
<b>Garanzie</b>		
<b>TOTALE</b>	<b>112.801.712</b>	<b>101.568.428</b>

### 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.

I finanziamenti di medio/lungo periodo ed i prestiti obbligazionari in essere sono prevalentemente 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 stata 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.

<b>ANALISI DELLE SCADENZE</b>								
<b>AL 31/12/2018</b>	A VISTA	< 3 MESI	3 - 6 MESI	6 MESI - 1 ANNO	1 - 2 ANNI	2 - 5 ANNI	> 5 ANNI	TOTALE
<b>PASSIVITÀ</b>								
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	7.102.253	3.043.815	12.338.706	22.677.849	45.929.574	149.762.597	82.420.557	323.275.351
Leasing	31.726	63.626	95.852	193.250	395.153	1.268.144	2.287.946	4.335.697
Bond	130.864.875	0	11.793.000	1.125.000	14.043.000	484.836.000	101.125.000	743.786.875
Linee a B/T	42.763.824	0	0	0	0	0	0	42.763.824
Debiti vs parti correlate	1.703.932	0	0	0	0	0	0	1.703.932
<b>Totale</b>	<b>182.466.610</b>	<b>3.107.441</b>	<b>24.227.558</b>	<b>23.996.099</b>	<b>60.367.727</b>	<b>635.866.741</b>	<b>185.833.503</b>	<b>1.115.865.679</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su rischio di tasso	674.074	693.876	1.710.190	2.906.297	4.725.493	6.138.882	-259.772	16.589.040
<b>Totale</b>	<b>674.074</b>	<b>693.876</b>	<b>1.710.190</b>	<b>2.906.297</b>	<b>4.725.493</b>	<b>6.138.882</b>	<b>-259.772</b>	<b>16.589.040</b>
<b>ESPOSIZIONE AL 31/12/2018</b>	<b>183.140.684</b>	<b>3.801.317</b>	<b>25.937.748</b>	<b>26.902.396</b>	<b>65.093.220</b>	<b>642.005.623</b>	<b>185.573.731</b>	<b>1.132.454.719</b>

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

#### 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.

<b>FAIR VALUE - GERARCHIA</b>	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE	LIVELLO
Attività per strumenti derivati	0	0	0	2
Passività per strumenti derivati	(17.110.619)	(20.362.400)	3.251.781	2
<b>IRS effetto netto</b>	<b>(17.110.619)</b>	<b>(20.362.400)</b>	<b>3.251.781</b>	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

DETTAGLIO CONTRATTI	IRS 07 - BANCA ALETTI 3.420%	IRS 09 - BNP PARIBAS 3.439%	IRS 10 - EX MPS 3.439%	IRS 08 - EX MPS 3.420%	IRS 06 - CARISBO 3.3495%	IRS 12 - CARISBO 3.177%	IRS 11 - EX MPS 3.175%
Importo Nominale	7.334.688	7.334.688	7.334.688	7.334.688	5.515.427	7.334.688	7.334.688
Data Accensione	10/06/2009	10/06/2009	11/06/2009	12/06/2009	12/02/2009	27/10/2009	28/10/2009
Data Scadenza	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021	05/10/2021
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%	3,18%

DETTAGLIO CONTRATTI	IRS 16 - ALETTI 3.285%	IRS 17 - ALETTI 2.30%	IRS 14 - CARISBO 3.272%	IRS 13 - CARISBO 3.412%	IRS 15 - EX MPS 3.25%	IRS 18 - MPS 2.30%	IRS 19 - CARISBO 2.30%
Importo Nominale	5.618.733	10.994.250	7.491.644	7.016.986	5.618.733	10.994.250	10.994.250
Data Accensione	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	30/04/2010	31/08/2010	27/08/2010
Data Scadenza	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%	2,30%

DETTAGLIO CONTRATTI	IRS 20 - CARISBO 2.285%	IRS 21 - MPS 2.80%	IRS 22 - CARISBO 3.25%	IRS 24 - CARISBO 2.429%	IRS 23 - CARISBO 2.429%	IRS 25 - ALETTI 2.427%	IRS UBI 49M
Importo Nominale	10.994.250	7.500.000	17.625.000	14.190.000	5.676.000	8.514.000	49.000.000
Data Accensione	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011	08/11/2018
Data Scadenza	27/03/2024	31/03/2024	01/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	17/10/2023
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	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
Tasso Cliente	2,29%	2,80%	3,25%	2,43%	2,43%	2,43%	0,33%

DETTAGLIO CONTRATTI	125M BNL D20209417
Importo Nominale	125.000.000
Data Accensione	06/08/2018
Data Scadenza	01/10/2021
Periodicità Irs	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	0,05%

#### Nota 42) Eventi successivi alla data di bilancio

In data 2 gennaio 2019 è stata erogata ad IGD SIIQ la tranche A, dell'importo complessivo di Euro 125.000.000, del finanziamento sottoscritto in data 16 ottobre 2018.

Tale finanziamento è stato utilizzato da IGD SIIQ per il rimborso, in data 7 gennaio 2019, del bond di originari Euro 150.000.000, in essere per Euro 124.900.000, al 31 dicembre 2018.

### Nota 43) Impegni

La Società alla data del 31 dicembre 2018 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

- Accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea S.r.l.) della porzione commerciale (sub ambito 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 del restyling del centro commerciale Casilino, per un importo residuo pari a circa Euro 2.565 migliaia;
- Contratto di Appalto per la realizzazione del restyling del centro commerciale Fonti del Corallo, per un importo residuo pari a circa Euro 2.323 migliaia;
- Contratto di Appalto per la realizzazione dei lavori per il miglioramento sismico del centro commerciale Centro d'Abruzzo, per un importo residuo pari a circa Euro 1.397 migliaia;
- 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 8° anno successivo ammontano a circa Euro 9.975 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 (ora Covivio) 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 determi-

nazione 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 era 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 aveva incassato attraverso l'escussione della fideiussione bancaria rilasciata in suo favore). Le controparti, infine, sono state condannate a rimborsare alla Società alcune spese di lite nonché i tre quarti delle spese del procedimento arbitrale.

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 di Appello di Milano il lodo arbitrale emesso dal Tribunale Arbitrale nel luglio 2013.

Con la sentenza pubblicata il 29 ottobre 2015, la Corte d'Appello, in accoglimento delle difese svolte da Beni Stabili S.p.A. SIQ, ha rilevato la tardività della riassunzione del procedimento d'impugnazione e ha definito il giudizio d'impugnazione. Successivamente l'11 febbraio 2016, il Fallimento Partxco S.p.A. (nel frattempo dichiarata fallita) ha notificato ricorso per Cassazione avverso la suddetta sentenza della Corte d'Appello di Milano. Beni Stabili S.p.A. SIQ si è costituita in giudizio con proprio controricorso. In data 18 aprile 2018 la Corte di Cassazione ha respinto il ricorso presentato dal Fallimento Partxco S.p.A. condannando quest'ultimo al pagamento delle spese di giudizio.

#### Azioni nei confronti di IGD

Nel corso del 2012 IGD è stata convenuta in giudizio da Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM S.r.l. e Partxco S.p.A., in merito all'espletamento del mandato di gestione del Centro Commerciale Darsena City. IGD si è costituita depositando atto di comparso e relative memorie istruttorie. Tenuto conto delle valutazioni espresse dai legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD nel descritto contenzioso, poiché ritengono che le pretese attoree non siano supportate da sufficienti elementi di fatto e di diritto, la Società non ha provveduto ad appostare passività al riguardo. In data 17 luglio 2013 è stata depositata la sentenza presso il Tribunale di Ferrara che ha rigettato le domande attoree e condannato Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM S.r.l. e Partxco S.p.A. a rifondere in favore di IGD SIQ S.p.A. le spese di lite quantificate in Euro 20.000,00.

In relazione alla sentenza sopra riportata, in data 8 ottobre 2013 è stato notificato ad IGD un atto di citazione in appello innanzi alla Corte d'Appello di

Bologna, da parte di Partxco S.p.A., obbligata a manlevare IGD. Alla prima udienza del 4 marzo 2014, la Corte ha fissato l'udienza al 18 dicembre 2018 per la precisazione delle conclusioni. *Medio tempore* con sentenza del 24 giugno 2014, Partxco è stata dichiarata fallita e, pertanto, anche quest'ulteriore giudizio si è interrotto alla predetta udienza del 18 dicembre 2018, salvo che il Curatore riassume il processo, entro i tre mesi previsti dalla legge. I legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD, anche all'esito della proposizione del gravame, hanno ribadito anche allo stato attuale del processo 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 rinviato per la discussione dei mezzi istruttori all'udienza del 6 aprile 2016. A scioglimento della riserva, in data 6 giugno il Giudice del Tribunale di Ravenna ha pronunciato ordinanza non ammettendo la prova per interpellato e per testi richiesti da IIS ed ammettendo la prova per testi richiesta da IGD. Il Giudice 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. 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. Dopo il deposito della relazione peritale, nel corso dell'udienza del 23 maggio 2017 - previamente fissata dal Giudice Istruttore per la discussione degli esiti della consulenza tecnica - sia IGD, sia IIS, hanno manifestato - per ragioni diverse fra loro - insoddisfazione per la metodologia utilizzata dal CTU e per il contenuto della relativa relazione, chiedendo al Tribunale di voler disporre un'integrazione/revisione della consulenza.

Il Tribunale si era riservato sulla richiesta e in data 3 agosto 2017 il Giudice, a scioglimento della riserva, ha pronunciato ordinanza con la quale ha ritenuto necessario convocare il CTU per l'udienza del 26 settembre 2017 al fine di sottoporli i chiarimenti richiesti da IGD e indicati all'udienza del 23 maggio 2017. All'esito dell'udienza del 26 settembre 2017, il Giudice si è riservato e, successivamente, a scioglimento della riserva, in data 25 novembre 2017, ha emesso l'ordinanza disponendo l'integrazione della CTU, seguendo il criterio indicato da IGD nelle memorie depositate, al contempo fissando al 14 marzo 2018 la data dell'udienza di precisazione delle conclusioni. In data 7 febbraio 2018, successivamente integrata il 12 febbraio 2018, il CTU ha depositato la relazione integrativa.

Con la relazione integrativa in questione, il CTU ha provveduto a effettuare (seppur con qualche imprecisione) il calcolo del monte canoni annuale di "competenza" del periodo interessato, così come richiesto da IGD e, in accoglimento di tale richiesta, ordinato dal Giudice.

Il CTU ha confermato che, in base ai parametri indicati dal Giudice: (i) il canone maturato nel periodo di riferimento (30.10.2013-29.10.2014) e incassato entro il 29.10.2014 porterebbe a un'integrazione del prezzo pari

a 0 (zero); (ii) il canone maturato nel periodo di riferimento (tralasciando di considerare quanto di tale canone sia stato incassato entro il 29.10.2014), porterebbe alla debenza di un'integrazione del prezzo (il monte canoni annuale maturato supererebbe infatti la soglia contrattuale di Euro 4.075.000,00), ancorché di ammontare drasticamente più basso rispetto al calcolo della prima Relazione.

In merito a tale integrazione del prezzo, il CTU ha poi formulato varie ipotesi di quantificazione, talune coerenti con il testo del quesito altre no; ipotesi che verrebbero tutte in ogni caso superate in caso di conferma, da parte del Tribunale, della rilevanza, a fini del superamento o meno della soglia che avrebbe dato diritto all'eventuale integrazione del prezzo, solo dell'importo "percepito" e dunque effettivamente incassato entro il 29.10.2014 del maggior monte canoni annuale maturato durante il periodo di riferimento 30.10.2013-29.10.2014, così come pur sembrerebbe desumersi dal testo del quesito.

Dopo il deposito della relazione integrativa del CTU, il Tribunale ha concesso i termini per il deposito delle memorie conclusionali, che sono state tempestivamente depositate dalle parti. Si è dunque in attesa della decisione del Giudice.

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.

#### **Centro Sarca**

Con riferimento all'incidente verificatosi in data 15 settembre 2018 presso il Centro Commerciale Sarca, è stato avviato un procedimento penale pendente davanti alla procura della Repubblica presso il Tribunale di Monza, attualmente in fase di indagini preliminari. Risultano indagati il direttore generale di IGD in qualità di legale rappresentante della società controllata IGD Management e il Responsabile Area Nord, nella qualità di legale rappresentante del Consorzio Proprietari Centro Sarca.

Sulla base del parere del legale incaricato della difesa, nell'ambito del suddetto procedimento penale, si può ritenere che i presidi adottati dalla Società siano idonei ad escludere la responsabilità dei soggetti indagati nonché, in assenza di contestazioni specifiche, di una responsabilità amministrativa della società controllata.

#### **Nota 45) Contenzioso fiscale**

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.a., 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'indeducibilità 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 accertamen-

to 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 dinnanzi 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 28/02/2017 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 28/02/2017 ha accolto il ricorso in materia iva e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.

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 ed è in attesa della fissazione dell'udienza.

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 € 14.780,29

per un importo complessivo a titolo d'imposte pari a circa Euro 132.000,00 (ires) e 34.000,00 (irap).

In data 02 agosto 2018 ci è stato notificato l'avviso di accertamento contenente unicamente i rilievi riguardanti:

- l'indebita deduzione ai fini Ires di un componente negativo di reddito dell'importo di Euro 80.000;
- la riduzione della deduzione spettante a titolo di Aiuto alla Crescita Economica per € 14.780,29.

Tale rilievo ha prodotto un maggior reddito trasferito al CNM 2014 per Euro 94.780,00.

In data 11 ottobre 2018, la Società ha presentato il modello IPEC per l'utilizzo delle perdite disponibili a copertura del maggior reddito accertato e a conclusione definitiva dell'accertamento, in data 20 novembre 2018, l'Agenzia delle Entrate ci ha notificato l'esito positivo del ricalcolo dell'avviso con lo scomputo delle perdite come da noi richiesto.

Sulle perdite utilizzate non erano state stanziaste imposte anticipate.

**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 dal principio contabile IFRS 9.

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 2018, 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 2018, 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 31/12/2018 e al 31/12/2017:

CLASSIFICAZIONE 31/12/2018	VALORE CONTABILE										FAIR VALUE
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value de- tenute per la negoiazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammor- tizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
<b>ATTIVITÀ</b>											
<b>Altre attività non correnti</b>											
Crediti vari e altre attività non correnti			71.978					71.978		71.978	71.978
Partecipazioni			186.473.918					186.473.918		186.473.918	186.473.918
Attività finanziarie non correnti			0					0		0	0
Attività per strumenti derivati							0	0		0	0
<b>Attività correnti</b>											
Crediti commerciali e altri crediti			8.022.046					8.022.046	8.022.046		8.022.046
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate			1.439.057					1.439.057	1.439.057		1.439.057
Altre attività correnti			3.080.596					3.080.596	3.080.596		3.080.596
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate			98.767.426					98.767.426	98.767.426		98.767.426
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti			0	0				0	0		0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			1.461.534					1.461.534	1.461.534		1.461.534
<b>TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>299.316.555</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>299.316.555</b>	<b>112.770.659</b>	<b>186.545.896</b>	<b>299.316.555</b>
<b>PASSIVITÀ</b>											
<b>Passività finanziarie</b>											
Passività per strumenti derivati							17.110.619	17.110.619		17.110.619	17.110.619
Debiti verso banche							42.763.824	42.763.824	42.763.824		42.763.824
Leasing							3.927.594	3.927.594	333.845	3.593.749	3.772.975
Bond							695.342.747	695.342.747	138.038.754	557.303.993	700.033.966
Debiti verso altri finanziatori							0	0	0	0	0
Debiti per mutui							303.222.726	303.222.726	42.303.045	260.919.681	295.043.023
Passività finanziarie vs. parti correlate							1.703.932	1.703.932	1.703.932		1.703.932
<b>Passività non correnti</b>											
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							11.892.499	11.892.499		11.892.499	11.892.499
<b>Passività correnti</b>											
Debiti commerciali e altri debiti							11.611.986	11.611.986	11.611.986		11.611.986
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate							693.184	693.184	693.184		693.184
Altre passività correnti							7.916.262	7.916.262	7.916.262		7.916.262
Altre passività correnti vs parti correlate							0	0	0		0
<b>TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.079.085.468</b>	<b>17.110.619</b>	<b>1.096.196.087</b>	<b>245.364.832</b>	<b>850.831.255</b>	<b>1.092.552.984</b>

CLASSIFICAZIONE 31/12/2017	VALORE CONTABILE										FAIR VALUE
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la ne- goziazione	Crediti e Finanzia- menti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponi- bili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
<b>ATTIVITÀ</b>											
<b>Altre attività non correnti</b>											
Crediti vari e altre attività non correnti			50.029					50.029		50.029	50.029
Partecipazioni			186.446.078					186.446.078		186.446.078	186.446.078
Attività finanziarie non correnti			100.000					100.000		100.000	100.000
Attività per strumenti derivati							0	0		0	0
<b>Attività correnti</b>											
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
<b>TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>288.050.739</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>288.050.739</b>	<b>101.454.632</b>	<b>186.596.107</b>	<b>288.050.739</b>
<b>PASSIVITÀ</b>											
<b>Passività finanziarie</b>											
Passività per strumenti derivati							20.362.400	20.362.400		20.362.400	20.362.400
Debiti verso banche							33.181.526	33.181.526	33.181.526		33.181.526
Leasing							4.250.791	4.250.791	323.198	3.927.593	4.130.706
Bond							689.276.334	689.276.334	13.189.560	676.086.774	705.504.037
Debiti verso altri finanziatori							0	0	0	0	0
Debiti per mutui							252.045.616	252.045.616	31.885.203	220.160.413	247.881.389
Passività finanziarie vs. parti correlate							1.487.851	1.487.851	1.487.851		1.487.851
<b>Passività non correnti</b>											
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
<b>Passività correnti</b>											
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
<b>TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.009.849.108</b>	<b>20.362.400</b>	<b>1.030.211.508</b>	<b>97.772.115</b>	<b>932.439.393</b>	<b>1.042.154.898</b>

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 2018 è stato stimato un credit spread pari al 2,50% (2,15% quello applicato nel 2017).

#### Collateral

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

COLLATERAL RILASCIATI	VALORE CONTABILE	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Depositi cauzionali</b>		
- Crediti vari e altre attività	71.978	50.029

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

IMPAIRMENT	SVALUTAZIONE CREDITI COMMERCIALI	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldo all'inizio dell'esercizio	10.998.116	10.400.271
Accantonamenti		
- da svalutazioni individuali	666.137	761.205
Utilizzi dell'esercizio	-1.325.722	-1.217.976
Ripristini di valore		
Altri movimenti	96.809	1.054.616
<b>Totale</b>	<b>10.435.340</b>	<b>10.998.116</b>

**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 2018 sono pari a +2.671.453 Euro, mentre per il 2017 sono stati pari a +5.315.830 Euro.

CONTO ECONOMICO 31/12/2018 UTILI ( PERDITE ) NETTI	VALORE CONTABILE						
	Attività/ passività finanziarie al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la negoiazione	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							-6.040.711
Crediti commerciali e altri crediti			-666.137				
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-666.137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6.040.711</b>

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 negoiazione	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				
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-761.205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6.941.453</b>

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

INTERESSI ATTIVI	31/12/2018	31/12/2017
<b>Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi	21.917	33.423
- Crediti vs parti correlate	176.030	159.074
<b>INTERESSI PASSIVI</b>		
<b>Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi cauzionali	35.597	13.614
- Debiti vari e altre passività	962.669	918.188
- Debiti verso controllante	-	-
- Debiti verso parti controllate	2.550	693
- Passività finanziarie		
- Mutui	3.675.974	3.223.726
- Leasing	52.121	55.928
- Bond	20.923.045	21.888.361
- Interessi capitalizzati	0	0
- Finanziamenti a breve	4.514	7.625

## 5.7

## PROPOSTA DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO, DI DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO 2018 E DI DISTRIBUZIONE DI DIVIDENDI

Signori Azionisti, sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2018, che chiude con un utile civilistico di Euro 41.242.164. Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

- ✓ di destinare l'utile civilistico per Euro 3.381.636 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 307.735.923 ad Euro 311.117.559;
- ✓ di destinare l'utile civilistico per Euro 1.778.459 a riserva legale, precisando che è derivante dalla gestione esente;
- ✓ di destinare l'utile civilistico per Euro 114.567 a riserva legale, precisando che è derivante dalla gestione imponibile;
- ✓ di destinare l'utile civilistico per Euro 33.790.720 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente;
- ✓ di destinare l'utile civilistico per Euro 2.176.782 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione imponibile.

Il dividendo complessivo sulla base delle azioni in circolazione della Società, pari a numero 110.276.800, ammonta ad Euro 55.138.400 da prelevare:

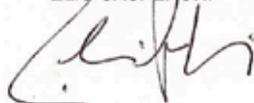
- ✓ per Euro 33.790.720,29, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- ✓ per Euro 15.304.621,34, utilizzando le Riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente; Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 49.095.341,63, corrispondenti ad Euro 0,445201 per azione;
- ✓ per Euro 2.176.781,55, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione imponibile;
- ✓ per Euro 2.434.994,22, utilizzando le Riserve di utili a nuovo sia derivanti dalla gestione imponibile e sia prodotti prima di accedere al Regime Speciale SIIQ; Complessivamente, gli utili distribuiti soggetti a tassazione ordinaria sono pari ad Euro 4.611.775,77, corrispondenti ad Euro 0,041820 per azione;
- ✓ per Euro 1.431.282,60, corrispondente ad Euro 0,012979 per azione, utilizzando parzialmente la Riserva sovrapprezzo azioni quale riserva di capitale.

Il consiglio di amministrazione da mandato al presidente e all'amministratore delegato, anche disgiuntamente tra loro, di accertare a tempo debito, in relazione al numero definitivo esatto di azioni oggetto di remunerazione, l'ammontare esatto del dividendo da distribuire.

Bologna, 26 febbraio 2019

IL PRESIDENTE

ELIO GASPERONI



## 5.8

## DIREZIONE E COORDINAMENTO

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. 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:

<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP ALLEANZA 3.0</b>	ESERCIZIO 2017	ESERCIZIO 2016
<b>STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)</b>		
<b>ATTIVO</b>		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	442.177	
B) - IMMOBILIZZAZIONI	4.190.805.870	4.255.955.528
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	4.451.752.240	4.740.933.677
D) - RATEI E RISCONTI	1.148.496	11.581.372
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>8.644.148.783</b>	<b>9.008.470.577</b>
<b>PASSIVO</b>		
A) - PATRIMONIO NETTO	2.358.221.190	2.469.479.621
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	76.818.746	65.854.158
C) - TRATTAM. DI FINE RAPPORTO DI LAV. SUB.	143.363.446	148.178.844
D) - DEBITI	6.069.778.776	6.306.986.503
E) - RATEI E RISCONTI	6.766.625	17.971.451
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>8.654.948.783</b>	<b>9.008.470.577</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>		
<b>CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)</b>		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	4.155.265.332	4.098.875.015
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	-4.297.412.798	-4.193.478.002
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	198.503.203	197.959.354
D) - RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITÀ FINANZ.	-87.723.587	-99.197.940
E) - PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
Imposte sul reddito dell'esercizio	-6.227.688	2.460.159
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>-37.595.538</b>	<b>6.618.586</b>

## 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 2018 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione o da entità appartenenti alla sua rete.

Importi in unità di euro	SOGGETTO CHE EROGA IL SERVIZIO	DESTINATARIO	CORRISPETTIVI DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO 2018
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	132.291
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
Incarichi nell'ambito aumento di capitale (*)	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	252.750
<b>TOTALE</b>			<b>412.041</b>

(\*) Si precisa che, nell'ambito dell'aumento di capitale deliberato in data 12 febbraio 2018, i costi relativi agli incarichi conferiti PricewaterhouseCoopers S.p.A. sono stati contabilizzati a patrimonio netto tra i costi relativi all'aumento di capitale.

## 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, Carlo Barban, 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 2018.
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, 26 febbraio 2019

Amministratore Delegato

  
Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti  
contabili societari

  
Carlo Barban

## 5.11

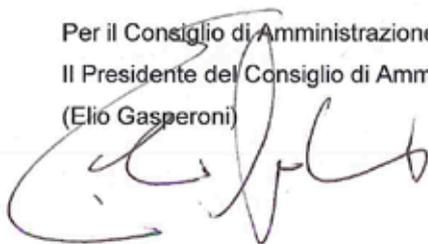
**ALLEGATI**

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 Società Cooperativa, 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.

26 febbraio 2019

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



## Elenco delle partecipazioni

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	NAZIONE	CAPITALE SOCIALE	RISULTATO (EURO)	PATRIMONIO NETTO (EURO)	% DI PARTECIPAZIONE	CONTROLLO	NUMERO AZIONI/QUOTE	VALORE CONTABILE (EURO)
<b>IGD Management S.r.l.</b>	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	75.071.221 (euro)	111.750	142.554.921	100%	IGD SIIQ S.p.A.	75.071.221	170.183.477
<b>Millennium Gallery S.r.l.</b>	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	100.000 (euro)	326.239	964.057	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100.000	14.463.025
<b>Porta Medicea S.r.l.</b>	Bologna via Trattati Comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000 (euro)	(978.595)	46.530.425	100%	IGD Management s.r.l.	60.000.000	49.717.060
<b>Win Magazin S.A.</b>	Bucarest	Romania	113715,3 (lei)	2.510.142	88.970.203	99,99%	IGD Management s.r.l.	114	185.618
						0,01%	IGD SIIQ S.p.A.	113.602	157.221.548
<b>Winmarkt management S.r.l.</b>	Bucarest	Romania	1001000 (lei)	6.403	228.318	100%	Win Magazin S.A.	1.001.000	158.340
<b>Arco Campus S.r.l.</b>	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000 (euro)	9.436	1.425.169	100%	IGD SIIQ S.p.A.	1.500.000	1.440.509
<b>RGD Ferrara 2013 S.r.l.</b>	Roma, via Piemonte 38	Italia	100.000 (euro)	(28.765)	108.504	50,00%	IGD SIIQ S.p.A.	50.000	54.251
<b>Consorzio I Bricchi</b>	Isola D'Asti (Loc.Molini) Via Prato Boschiero	Italia	6.000 (euro)	0	5.998	72,25%	IGD SIIQ S.p.A.	4.335	4.335
<b>Consorzio proprietari C.C. Leonardo</b>	Imola (Bologna) Via Amendola 129	Italia	100.000 (euro)	0	100.000	52,00%	IGD SIIQ S.p.A.	52.000	52.000
<b>Consorzio proprietari C.C. Fonti del Corallo</b>	Livorno Via Gino Garziani 6	Italia	10.000 (euro)	0	12.400	68,00%	IGD SIIQ S.p.A.	6.800	6.800
<b>Consorzio proprietari del Compendio commerciale del Commendone</b>	Grosseto Via Ecuador	Italia	10.000 (euro)	0	10.000	52,60%	IGD SIIQ S.p.A.	5.260	6.039
<b>Consorzio Puntadiferro</b>	Forlì, Piazzale della Cooperazione 4	Italia	10.000 (euro)	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 SIQ SpA

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio separato**

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio separato della Immobiliare Grande Distribuzione SIQ SpA (di seguito, la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2018, 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 separato 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 SIQ SpA al 31 dicembre 2018 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

#### **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 12079880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - Bari 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wulher 23 Tel. 0303697501 - Catania 05129 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. 08136181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - Pescara 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 20 Tel. 06570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696011 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225780 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285030 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - Vicenza 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

[www.pwc.com/it](http://www.pwc.com/it)



professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio separato in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio separato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

#### **Aspetti chiave**

#### **Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

##### **Valutazione degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso**

*Si vedano le note n° 12 e 15 ed i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" delle note di commento al bilancio separato al 31 dicembre 2018*

Al 31 dicembre 2018 il valore degli investimenti immobiliari e delle immobilizzazioni in corso della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA è pari, rispettivamente, ad Euro 2.019,2 milioni ed Euro 26,3 milioni, per un valore complessivo di Euro 2.045,5 milioni, corrispondente all'86,6% 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 future condizioni di mercato, specificatamente per quanto attiene i canoni di mercato attesi, il

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 provveduto a pianificare e svolgere i test di validità sulle voci di bilancio in oggetto. A tale proposito segnaliamo che le verifiche di



---

tasso di sfritto atteso (ovvero la percentuale prevista degli spazi degli investimenti immobiliari non locati), il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione ed il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare.

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

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

---

#### **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 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° 38/05 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 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 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 dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella 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 contabile, 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 2018, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio separata 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 separato della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2018 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 2018 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, 18 marzo 2019

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 Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13 BOLOGNA  
Rea 458562 Registro Imprese 00397420399  
Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro € 749.738.139,26  
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 degli Azionisti sull'attività di vigilanza svolta nell'esercizio e sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati.

Il Collegio Sindacale è altresì chiamato a fare osservazioni e proposte in ordine al Bilancio, alla sua approvazione ed alle materie poste all'ordine del giorno dell'assemblea della società.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti istituzionali nel rispetto del Codice Civile, dei Decreti Legislativi n. 58/1998 e n. 39/2010, delle norme statutarie, nonché delle leggi speciali in materia, nel rispetto delle disposizioni emanate dalle Autorità che esercitano attività di vigilanza e di controllo (Commissione Nazionale per le Società e la Borsa - Consob), tenendo altresì in considerazione i principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Desideriamo informarVi che, sino alla data di redazione della presente Relazione, l'attività di controllo e vigilanza a noi assegnata dalla legge si è esplicata con le modalità operative sopra esposte ed in ossequio alle indicazioni emanate dalla Consob in materia di controlli societari.

Nel corso dell'esercizio, come oltre riferito, le informazioni per lo svolgimento delle funzioni proprie del Collegio Sindacale sono state assunte attraverso audizioni nelle strutture aziendali ed in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione. Il Collegio, con i propri componenti, ha assistito alle riunioni dei Comitati societari: in particolare del Comitato Controllo e Rischi, del Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni e del Comitato Parti Correlate avvalendosi altresì di un proficuo scambio di informazioni con la Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A., con il Dirigente Preposto, con l'*Internal Audit* e con l'Organismo di Vigilanza.

Il Collegio Sindacale rileva preliminarmente che il Bilancio d'esercizio e consolidato, chiuso al 31 dicembre 2018, 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 (2017), 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 2018 possono essere così riepilogati:**

- In data 12 febbraio 2018 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via inscindibile per un importo massimo di Euro 150 milioni, da eseguirsi entro e non oltre il 31 dicembre 2018, mediante emissione di azioni ordinarie prive del valore nominale, godimento regolare, da offrire in opzione, ai sensi dell'art. 2441, primo comma del c.c., agli azionisti in proporzione al numero delle azioni degli stessi detenute. L'Assemblea Straordinaria ha inoltre approvato la proposta di raggruppamento delle azioni ordinarie nel rapporto di 1 nuova azione ordinaria avente regolare godimento ogni 10 azioni ordinarie esistenti.
- In data 19 febbraio 2018, in esecuzione della deliberazione assunta dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 12 febbraio 2018, è avvenuto il raggruppamento delle 813.045.631 azioni ordinarie esistenti, nel rapporto di 1 nuova azione ordinaria, priva di indicazione di valore nominale ogni 10 azioni ordinarie esistenti, prive di valore nominale. Al fine di consentire la quadratura dell'operazione, è stata annullata 1 azione ordinaria messa a disposizione dell'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., senza che ciò comporti riduzione del capitale sociale. A seguito di tale operazione il capitale sociale è invariato, pari ad Euro 599.760.278,16 complessivamente suddiviso in 81.304.563 azioni ordinarie prive di valore nominale.



- Il 22 febbraio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio d'esercizio e consolidato oltre al Bilancio di Sostenibilità per la prima volta con certificazione da parte della società PricewaterhouseCoopers che ne ha certificato la conformità al più importante standard a livello internazionale (GRI Standards). Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari e la Relazione sulla Remunerazione.
- In data 21 marzo 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato i termini e le condizioni finali dell'aumento di capitale per massimi Euro 150 milioni, deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 12 febbraio 2018. L'aumento di capitale è avvenuto tramite l'emissione di massimo 29.037.340 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale e aventi godimento regolare nel rapporto di 5 nuove azioni ogni 14 azioni ordinarie possedute, ad un prezzo di emissione pari ad Euro 5,165 per nuova azione, per un controvalore complessivo pari ad Euro 149.977.861,10. Inoltre il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea Ordinaria degli Azionisti, in caso di successo dell'Aumento di Capitale, il pagamento di un dividendo pari ad Euro 0,50 per azione. In data 22 marzo 2018 Consob ha approvato il Documento di Registrazione, la Nota Informativa sugli strumenti finanziari e la Nota di Sintesi, relativi all'offerta in opzione ed all'ammissione alle negoziazioni delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale a pagamento deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 12 febbraio 2018.
- Il 18 aprile 2018, in attuazione dell'accordo preliminare comunicato il 15 dicembre 2017, è stato stipulato con una società del gruppo facente capo a Eurocommercial Properties N.V. il contratto definitivo per l'acquisizione di 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali ed un *retail park* ubicati nel Nord Italia (Centro Commerciale Leonardo a Imola, Centro Commerciale Lama a Bologna, Centro Commerciale e retail park La Favorita a Mantova e CentroLuna a Sarzana). I costi complessivi dell'operazione sono stati finanziati per Euro 104.639.872 con una quota dei proventi dell'aumento di capitale concluso nel mese di aprile 2018 e per Euro 88.541.667 subentrando a 5 contratti di finanziamento. Il confronto tra il valore contabile ed il valore equo ha portato ad un impatto netto positivo che è stato contabilizzato nel Conto Economico per Euro 12.857.270 nella voce "Rivalutazione Netta Acquisizione". A seguito di tale acquisizione l'incremento dei ricavi è stato pari a 9,4 milioni di Euro.
- In data 23 aprile 2018 si è conclusa l'offerta in sottoscrizione di n. 29.037.340 azioni ordinarie di nuova emissione. Durante il periodo di offerta in opzione, iniziato il 26



marzo 2018 e conclusosi il 13 aprile 2018 sono stati esercitati 79.668.540 diritti di opzione per la sottoscrizione di n. 28.453.050 nuove azioni, pari al 97,99% del totale delle nuove azioni, per un controvalore complessivo pari ad Euro 149.960.003,50. Al termine del periodo di opzione, ai sensi dell'art. 2441, comma 3 del c.c., sono stati offerti sul mercato n. 1.636.012 diritti di opzione non esercitati. Tali diritti sono stati interamente venduti nella prima seduta dell'offerta in Borsa, tenutasi in data 18 aprile 2018 e, successivamente, sono stati integralmente esercitati dando luogo all'emissione di complessive 584.290 nuove azioni, per un controvalore complessivo pari ad Euro 3.017.857,85. Il valore della vendita di tali diritti, pari ad Euro 1.532.943,24 in basi ai principi contabili di riferimento, è stato imputato ad incremento della riserva sovrapprezzo azioni del patrimonio netto. L'offerta si è pertanto conclusa con l'integrale sottoscrizione delle nuove azioni, per un controvalore complessivo di Euro 149.977.861,10. Il nuovo Capitale Sociale risulta essere pari ad Euro 749.738.139,26 suddiviso in 110.341.903 azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale.

- In data 9 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2018.
- In data 1 giugno 2018 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio d'esercizio 2017 così come presentato dal Consiglio di Amministrazione del 22 febbraio 2018 che ha chiuso con un Utile Netto pari a 86,5 milioni di Euro e ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari ad Euro 0,50. Il dividendo è stato messo in pagamento, con stacco della cedola n. 2 in data 11 giugno 2018, a partire dal 13 giugno 2018. Il dividendo complessivo ammonta ad Euro 55.170.951,50 (Euro 0,50 per azione) ed è così composto:
  - Per Euro 36.704.390, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, 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;
  - Per Euro 12.682.022 da parte delle Riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente, scaturenti dalla fusione per incorporazione delle società Punta di Ferro SIINQ S.p.A. ed IGD Property S.p.A., precisando che tale importo è pari al 70% dell'ammontare complessivo di tali Riserve e soggetto all'obbligo di distribuzione;
  - Per Euro 5.838.539,50, da parte delle Riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente.



L'Assemblea ha inoltre determinato in 1) il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione e ha provveduto alla nomina dei membri per il triennio 2018 -2020, fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020. Per lo stesso periodo l'Assemblea ha nominato i nuovi componenti del Collegio Sindacale e ne ha stabilito il compenso. Infine l'Assemblea ha votato in senso favorevole in merito alla prima sezione della Relazione sulla Remunerazione già approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 22 febbraio 2018, ai sensi dell'art. 123 ter del D. Lgs. 58/98 oltre a rinnovare l'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione all'acquisto ed alla disposizione di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge.

- In data 6 giugno 2018 il Consiglio di Amministrazione ha confermato Elio Gasperoni come Presidente del Consiglio di Amministrazione e Claudio Albertini come Amministratore Delegato. Inoltre è stato nominato come Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione il Consigliere Rossella Saoncella. Il Consiglio ha confermato l'assetto dei poteri preesistenti, riconoscendo al Presidente Elio Gasperoni ed all'Amministratore Delegato Claudio Albertini deleghe analoghe a quelle già conferite agli stessi nel precedente mandato. Inoltre il Consiglio di Amministrazione ha nominato i Comitati Endoconsiliari.
- In data 3 agosto 2018 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato ed approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2018.
- In data 16 ottobre 2018 IGD ha sottoscritto con un pool di banche, inclusa BNP Paribas, un contratto di finanziamento *senior unsecured* di Euro 200 milioni con scadenza a tre anni con opzione di estensione sino a cinque anni in capo alla Società. Come riportato nella "*Commitment and Underwriting Letter*" sottoscritta da IGD in data 6 settembre 2018, è previsto che il finanziamento sia erogato in due tranches, la prima di Euro 125.000.000 finalizzata al rimborso del *bond* di originari Euro 150.000.000 in scadenza il 7 gennaio 2019, attualmente in essere per Euro 124.900.000 e la seconda di Euro 75.000.000 finalizzata all'estinzione di talune linee di credito a breve termine della Società e al sostenimento delle generali esigenze di cassa del Gruppo IGD.
- In data 24 ottobre l'agenzia di *rating* Moody's ha confermato a IGD il *rating* "Baa3", *outlook Negative*.
- In data 7 novembre 2018 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato ed approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2018 ed il Piano Strategico 2019 – 2021 dato che nel corso dell'anno si è concluso il Piano Industriale



2016 – 2018 con il sostanziale raggiungimento dei target prefissati. Inoltre in tale data il Consiglio di Amministrazione ha approvato la sottoscrizione di un Accordo Quadro con Coop Alleanza 3.0 che prevede:

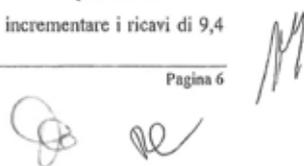
- o Per i contratti di locazione relativi agli Ipermercati ubicati nei Centri Commerciali Porto Grande, Le Maioliche, Conè, Katanè e La Torre la risoluzione anticipata dei 5 contratti in essere e la contestuale stipula di 5 nuovi contratti di durata pari a 18 anni, con scadenza al 2037, la riduzione della GLA di ciascun ipermercato con i relativi lavori integralmente a carico di Coop Alleanza 3.0 e la conseguente rideterminazione dei canoni di locazione;
- o Per i contratti di locazione relativi agli Ipermercati ubicati nei Centri Commerciali Centro d'Abruzzo, Centro Borgo, il Maestrale, Centro Leonardo, I Malatesta, il Globo, ESP, Lungo Savio, Città delle Stelle, Lame, Mirafiore, e Schio e per il contratto di affitto di ramo di azienda relativo all'Ipermercato ubicato nel Retail Park Clodi la risoluzione anticipata dei 13 contratti di locazione in essere e la contestuale stipula di 13 nuovi contratti di durata pari a 18 anni, con scadenza al 2037; la rideterminazione dei canoni di locazione per 6 contratti di locazione e la proroga della durata del contratto di affitto di ramo d'azienda.

Tale operazione permette di allineare la scadenza di tutti i contratti al 2037 portando la durata residua media dei nuovi contratti a 18 anni in luogo dei 7,1 precedenti. La sottoscrizione dell'Accordo con la controllante Coop Alleanza 3.0 si configura per il Gruppo IGD come operazione con parte correlata di maggiore rilevanza ed è stata quindi approvata dal Consiglio di Amministrazione previo parere favorevole del Comitato per le operazioni con Parti Correlate.

- In data 13 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano delle attività dell'Internal Audit e dell'ERM per il 2019.
- In data 26 febbraio 2019 il Collegio ha reso noto al Consiglio di Amministrazione gli esiti positivi circa l'autovalutazione in merito all'indipendenza dei propri membri ed in merito alla valutazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottate dal Consiglio stesso per la valutazione dei suoi membri.

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

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 è influenzato positivamente dall'acquisizione dei 4 rami di azienda, effettuata in data 18 aprile 2018, che ha consentito di incrementare i ricavi di 9,4



milioni di Euro e di contabilizzare l'effetto positivo del "buon affare" nella voce "Rivalutazione Netta Acquisizione" per 12,9 milioni di Euro che ha in parte mitigato la variazione negativa di *fair value* contabilizzata a conto economico per 35,6 milioni di Euro.

Il bilancio sottoposto all'approvazione dell'Assemblea riporta un utile netto pari a 41,2 milioni di Euro in decremento del 51,7% rispetto al 2017 sostanzialmente a causa dell'impatto delle valutazioni immobiliari di fine anno.

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2018, pari 31,5 milioni di Euro, risulta in decremento rispetto all'esercizio 2017, di 1,4 milioni di Euro, principalmente per effetto di minori oneri finanziari relativi al costo ammortizzato dei *bond* a seguito dell'adozione del nuovo principio contabile IFRS 9 che ha comportato un incremento delle passività per prestiti obbligazionari a fronte di una riduzione dei relativi oneri finanziari e al minor utilizzo di linee di finanziamento a breve.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in incremento rispetto al 2017 per effetto dell'operazione di acquisizione parzialmente compensata dall'aumento di capitale concluso nel mese di aprile 2018.

Nel corso del 2018, 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 degli Azionisti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

La Relazione sulla gestione degli Amministratori sottoposta alla Vostra attenzione, fornisce ampia ed esauriente informativa in ordine alle citate operazioni. Si rimanda a tale documento, in merito all'individuazione delle operazioni, ivi adeguatamente rappresentate, nonché alle motivazioni che hanno portato il Consiglio di Amministrazione della Società a dare corso alle predette operazioni, deliberate in conformità alla Legge ed allo Statuto Sociale. Il Collegio Sindacale preso atto di quanto riferito nella Relazione sulla gestione non ha osservazioni da proporre.

Il Collegio Sindacale dà atto inoltre che alla data di riferimento – 31 Dicembre 2018 – 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 (2018) la Società ha deliberato, nell'Assemblea degli Azionisti del 1 giugno 2018 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, come già indicato, l'Assemblea ha deliberato la distribuzione di un dividendo complessivo pari a 55.170.951,50 Euro (Euro 0,50 per azione).

**II. III. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE E VALUTAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELLE INFORMATIVE RESE DAGLI AMMINISTRATORI IN ORDINE AD OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE**

La Relazione sulla gestione e le informazioni prodotte in Consiglio di Amministrazione, ovvero ricevute dall'Amministratore Delegato, e dal *management* aziendale della Società, nonché dai Collegi Sindacali delle altre società controllate – e comunque quelle riscontrate nell'ambito dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale – non hanno evidenziato l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali perfezionate con parti terze, con società del Gruppo o con parti correlate.

Nel corso del 2018 il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate si è riunito 5 (cinque) volte ed è stato chiamato, *inter alia*, ad esprimere il parere in merito alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro con Coop Allenza, parte correlata di IGD, deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 7 novembre 2018. In considerazione dell'ammontare complessivo dell'Operazione e tenuto conto che Coop Alleanza controlla la Società ai sensi dell'art. 93 del Tuf ed esercita attività di direzione e coordinamento su questa ai sensi dell'art. 2497 cod. civ., la Operazione si configura per IGD, ai sensi della Procedura per le operazioni con parti correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 novembre 2010, quale operazione di maggiore rilevanza. L' Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate espresso all'unanimità dei propri membri circa la sussistenza dell'interesse della Società alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro e la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

La Società, in linea con le raccomandazioni del Codice di Autodisciplina, con particolare riferimento alle informazioni "privilegiate" (ovvero "*price sensitive*") ex art. 114, comma 1, del TUF, si era dotata già nel 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 riventi dall'art. 115-bis del TUF, aveva altresì istituito, già nel giugno 2006, il Registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), la Società ha adottato un Regolamento per la Gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle Informazioni Riservate e Privilegiate e la tenuta del Registro Insider. Da ultimo in data 3 agosto 2018, la Società ha aggiornato predetto Regolamento al fine di tenere conto delle Linee Guida in materia di gestione delle informazioni privilegiate adottate dalla Consob nell'ottobre 2017.

#### 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. (la "Società di Revisione"), è stato conferito l'incarico di revisione legale, per il periodo 2013-2021, dall'Assemblea degli Azionisti 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 al 31.12.2018 è stato sottoposto alla revisione della predetta Società di Revisione, che ha rilasciato le proprie relazioni, ex artt. 14 e del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del regolamento (UE) n. 537/2014, in data 18 marzo 2019.

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 S.p.A. 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 2018, 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 corredo il bilancio separato e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 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 18 marzo 2019 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 2018, 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 2018 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 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 2018 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 132 migliaia per l'esercizio 2018. La Società di Revisione e/o da altre entità appartenenti al suo Gruppo, hanno percepito altresì i seguenti importi: (i) 25 migliaia di Euro per la revisione del bilancio di sostenibilità; (ii) 2 migliaia di Euro per la sottoscrizione della dichiarazione IVA ai fini dell'utilizzo del credito e (iii) 253 migliaia di Euro per incarichi



nell'ambito dell'aumento di capitale.

L'attività di revisione legale relativa alle Società controllate rumene (Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.A.) è stata affidata alla PriceWaterhouseCoopers Audit S.r.l. alla quale è stato riconosciuto un compenso di Euro 26 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 35 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 2018 sia per i servizi di revisione sia per altre prestazioni rese dalla PriceWater HouseCoopers S.p.A. e/o da altre entità appartenenti al suo Gruppo. Tali corrispettivi sono ammontanti a 473 migliaia di Euro.

#### 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 2018 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 2018 DAL COLLEGIO SINDACALE

Nel corso dell'esercizio 2018, 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 rilasciato ai sensi del Regolamento UE n. 537/2014 art. 5, comma 4 in merito a servizi diversi dalla revisione per un totale di 253 migliaia di Euro con riferimento ad incarichi nell'ambito dell'aumento di capitale;
- Parere sulla erogazione del compenso a titolo di retribuzione variabile per l'anno 2017 a favore dell'Amministratore Delegato, del Direttore Generale alla gestione e dei Dirigenti con responsabilità strategica;
- Parere espresso per la nomina del nuovo Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari;
- Parere espresso in relazione all'approvazione della Relazione sulla Remunerazione dei

componenti dell'organo di amministrazione, dell'Amministratore Delegato, del Direttore Generale e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società.

#### **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 2018, si sono tenute n. 7 (sette) sedute.

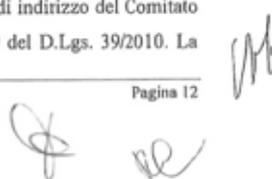
Alle riunioni del Consiglio di Amministrazione assistono su invito del Consiglio stesso i dirigenti delle Società al fine di fornire specifiche indicazioni sui temi posti all'Ordine del giorno. A particolari riunioni del Consiglio di Amministrazione su invito specifico hanno partecipato anche soggetti 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 International S.p.A. 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 26 febbraio 2019, le cui risultanze sono riportate nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari.

Il Collegio Sindacale si è riunito 9 (nove) volte nel corso del 2018 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 otto riunioni su otto del Comitato di Controllo e Rischi; (ii) a cinque riunioni su sei del Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni; (iii) a quattro riunioni su cinque del Comitato Parti Correlate. 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. La



Società, recependo il suggerimento contenuto nell'articolo 7 del Codice di Autodisciplina, ha previsto nel proprio Regolamento di *Governance*, le modalità operative finalizzate a favore il Coordinamento tra le funzioni controllo, che si concretizzano, tra l'altro, nel riunire almeno una volta all'anno tutti gli Organismi di Controllo in modo da dar loro la possibilità di un confronto effettivo circa le tematiche che ognuno di loro affronta durante l'attività svolta durante l'esercizio. Si evidenzia che nel corso dell'esercizio 2018 si sono organizzati 2 (due) incontri sia con riferimento alla Relazione Finanziaria Semestrale che con riferimento al Bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2018.

#### **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 Audit*; (iii) Comitato 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 di *Internal Audit* svolge anche un'attività di coordinamento per il processo di *Enterprise Risk Management* ("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. Si rileva che, per l'esercizio 2018, le attività di verifica della corretta applicazione dei controlli previsti nelle Matrici Rischi Controlli 262 sono state svolte, per conto del Dirigente Preposto, dalla funzione di *Internal Audit*, affidata in *outsourcing* alla Società Grant Thornton Consultants Srl, nella persona del dott. Francesco Pastore in qualità di Amministratore Delegato della stessa. Dalla relazione annuale del Dirigente Preposto emerge che la mappatura dei processi, dei rischi e dei controlli è stata effettuata per tutte le società del gruppo IGD rientranti nello *scope* oltre che per la Romania.

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 2018, non ha rilevato situazioni che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno nel suo complesso. Il sistema di controllo interno infatti non ha evidenziato, a parere del Collegio Sindacale, carenze significative, attesa la prosecuzione nella ricerca da parte delle funzioni competenti di una costante attività di revisione e di perfezionamento metodologico ed organizzativo, che ha permesso di ottenere un adeguato grado di attendibilità, sia in termini di efficacia, sia in termini di efficienza sul sistema dei controlli interni.

#### XIV. OSSERVAZIONI SUL SISTEMA AMMINISTRATIVO - CONTABILE E SULLA AFFIDABILITA' DI QUEST'ULTIMO A RAPPRESENTARE




#### CORRETTAMENTE I FATTI DI GESTIONE

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo – contabile, sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto della Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A., nonché dall'Internal Audit.

La struttura amministrativa-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali manifestatesi nel corso dell'esercizio 2018, sia in termini di risorse impiegate, sia in termini di professionalità utilizzate.

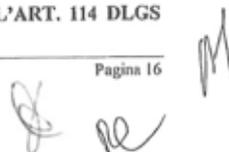
La Società di Revisione ha controllato e validato le procedure amministrative e quelle contabili, senza evidenziare rilievi sulla loro affidabilità. Essa ha inoltre preso atto della correttezza delle rilevazioni, delle scritture contabili, dei fatti di gestione. PriceWaterhouseCoopers S.p.A. ha altresì 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 2018, 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.

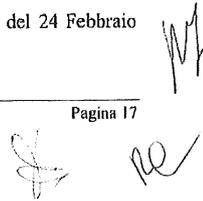
Il Collegio Sindacale dà altresì atto che IGD SIIQ S.p.A., è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

**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 già in uso e di prossima applicazione, 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. La Società ha adeguato negli anni il proprio Regolamento di Governance al Codice di Autodisciplina, di volta in volta vigente.

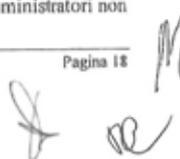
Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno, più comitati con funzioni consultive e propositive e precisamente: il Comitato Controllo e Rischi, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 cod. civ. da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 4, del Regolamento Mercati Consob, ai sensi del quale è previsto che i comitati istituiti ai sensi del Codice di Autodisciplina siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti.

I componenti dei succitati comitati sono stati eletti in occasione della prima seduta utile del Consiglio di Amministrazione del 6 giugno 2018 a seguito del rinnovo dell'organo amministrativo attuato da parte dell'Assemblea degli azionisti tenutasi il 1° giugno 2018.

In particolare non si è ravvisata più la necessità di costituire un Comitato di Presidenza, tenuto conto degli assetti proprietari e di *governance* della Società. Rimangono in essere i seguenti Comitati:

- Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni 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 quali Rossella Saoncella in qualità di Presidente, Livia Salvini e Timothy Guy Michele Santini in qualità di membri. 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 2018 si è riunito n. 6 (sei) volte con la partecipazione del Presidente del Collegio a cinque riunioni su sei.

- il Comitato di Controllo e Rischi è composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi individuati nei Consiglieri indipendenti quali Elisabetta Gualandri in qualità di Presidente, Luca Dondi Dall'Orologio e Sergio Lugaresi in qualità di membri. Il Comitato si è riunito con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali. Le riunioni sono state n. 8 (otto). 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. Il Presidente del Collegio e talvolta alcuni membri dello stesso hanno partecipato a tutte le riunioni indette nel 2018.
- Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate è stato istituito in osservanza del disposto ex art. 2391 bis del Codice Civile e dell'art. 4 del Regolamento Parti Correlate Consob ed è attualmente composto da n. 3 (tre) Amministratori indipendenti quali Luca Dondi Dall'Orologio in qualità di Presidente, Livia Salvini ed Eric Jean Vèron in qualità di membri. Nel corso dell'esercizio 2018 il Comitato si è riunito 5 (cinque) volte. Il Presidente del Collegio ha partecipato a quattro riunioni su cinque.

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. Come detto in precedenza, il Presidente ha indetto due riunioni di tutti gli Organismi di Controllo nel corso del 2018.

La Società ha inoltre istituito l'Organismo di Vigilanza, attualmente composto da n. 3 (tre) membri quali Gilberto Coffari in qualità di Presidente, Paolo Maestri e Alessandra De Martino in qualità di membri. Nel corso del 2018 l'Organismo si è riunito in funzione delle esigenze evidenziate 6 (sei) 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 International S.p.A. di un "Rapporto di Sintesi" discusso nel Consiglio di Amministrazione tenutosi lo scorso 26 febbraio 2019. 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.

#### **VIII. 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 Audit, nonché dalla Società di Revisione PriceWaterHouseCoopers S.p.A..

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da segnalareVi; pertanto dalla nostra attività di verifica e controllo non sono emersi fatti significativi 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.

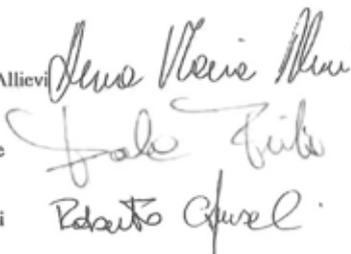
Bologna, 19 Marzo 2019

Il Collegio Sindacale

Dott.ssa Anna Maria Allievi

Prof.ssa Daniela Preite

Dott. Roberto Chiusoli





06

GLOSSARIO

**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 rettificata da poste non ricorrenti.

**FINANCIAL OCCUPANCY**

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

**GEARING**

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

**GROSS EXIT CAP RATE**

Calcolato come rapporto tra ricavi lordi (canoni, temporanei e variabili) dell'ultimo anno del DCF su valore di uscita.

**GROSS INITIAL YIELD**

Rendimento iniziale lordo dell'investimento calcolato come rapporto tra il totale dei ricavi relativi al primo anno considerato ai fini dell'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (c.d. Discounted Cash Flow) e il fair value del relativo immobile.

**GALLERIA**

Immobile che comprende un'aggregazione di Negozi di vendita, nonché gli spazi comuni su cui gli stessi insistono.

**GLA / GROSS LEASABLE AREA**

Superficie lorda affittabile.

**HEDGING**

È il rapporto tra il totale dei mutui bancari coperti da irs e bond e tutti i mutui bancari e bond.

**INTEREST COVER RATIO (ICR)**

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

**IPERMERCATO**

Immobile avente area di vendita superiore a mq. 2.500, adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

**INTEREST RATE SWAPS / IRS**

Strumento finanziario nel quale due parti si accordano per scambiare un'obbligazione a pagare un certo tasso d'interesse a una data prestabilita. Utilizzato per convertire debito a tasso variabile in debito a tasso fisso.

**LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO**

Immobili presenti nel portafoglio per l'intero anno corrente e per l'intero anno precedente.

**LOAN TO VALUE (LTV)**

Rapporto tra la posizione finanziaria netta (che non include il debito finanziario per leasing relativo alla sede di IGD) e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare.

**MALL / SHOPPING MALL**

Spazio comune condiviso dagli operatori presenti all'interno del Centro Commerciale. Per Shopping Mall usualmente si intende la Galleria.

**MARGINE LORDO DIVISIONALE**

È il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi i costi diretti.

**MEDIA SUPERFICIE**

Immobile avente area di vendita compresa tra mq. 250 e mq. 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

**NEGOZIO**

Immobile destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

**NET ASSET VALUE (NAV)****E TRIPLE NET ASSET VALUE (NNAV)**

Esprime il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo, calcolato in base alle indicazioni EPRA che prevedono alcune rettifiche.

Il NAV esclude determinate poste che sono attese non cristallizzarsi in un modello di business a lungo termine come quello del Gruppo. Il NNAV vuole invece fornire le informazioni più rilevanti sul valore di mercato di attività e passività e rettifica dunque il NAV per tenere conto del fair value (i) degli strumenti finanziari di copertura, (ii) del debito e (iii) delle imposte differite. Rappresenta il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo includendo nel calcolo il fair value delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali (i) gli strumenti finanziari di copertura, (ii) il debito finanziario e (iii) le imposte differite.

**OVER-RENTED**

Spazio che è affittato a un livello superiore al suo ERV.

**PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Immobili di proprietà del Gruppo.

**PORTAFOGLIO IMMOBILIARE**

Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi.

**POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)**

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

**PRE-LET**

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

**REIT**

Real Estate Investment Trust. Cfr. 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 m<sup>2</sup>, 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.

**SPESE GENERALI**

Costi indivisi, non imputabili ai singoli centri commerciali, si intendono con tale definizione i costi corporate.

**TASSO DI OCCUPAZIONE / OCCUPANCY RATE**

Superficie Lorda concessa in locazione espressa in percentuale sul totale della superficie degli immobili.

**TENANT MIX**

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

**UNDER-RENTED**

Spazio che è affittato a un livello inferiore al suo ERV.

**WACC / WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL**

Costo medio ponderato del capitale di credito e del capitale di rischio nozionale, impiegato come riferimento per valutare i ritorni attesi sugli investimenti.





.....  
**CENTRO NOVA**  
**BOLOGNA**

.....  
Apertura 1995

Ampliamento 2008

GLA galleria mq 12.740

GLA ancora alimentare mq 18.188  
.....



4.311.357 visitatori nel 2018  
.....



**igd** SPAZI DA VIVERE

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

t. +39 051 509111  
f. +39 051 509247

[www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)  
[info@gruppoigd.it](mailto:info@gruppoigd.it)