

BOZZA

BI20
LAN19
CIO

**IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE
SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.**

*Sede legale in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13,
n. Iscrizione al Registro Imprese di Bologna e Partita IVA 0039720399*

REA di Bologna 458582

Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 650.000.000,00

**Bilancio Consolidato Gruppo IGD
e Progetto di Bilancio di esercizio IGD Siiq S.p.A.
al 31 dicembre 2019**



1 IL GRUPPO IGD

1.1	Lettera agli Azionisti	8
1.2	Organi Societari e di Controllo e Struttura di Governance - dati di sintesi	14
1.2.1	Azionariato	14
1.2.2	Consiglio di Amministrazione	15
1.2.3	Funzionamento del Consiglio di Amministrazione	16
1.2.4	Sistema di controllo e rischi - Funzionamento Comitati	16
1.3	Principali Highlights del Gruppo	17

2 RELAZIONE SULLA GESTIONE

2.1	Il Gruppo IGD	22
2.2	Andamento dell'esercizio 2019	26
2.2.1	Analisi economica	26
2.2.2	Analisi patrimoniale e finanziaria	38
2.3	Indicatori di Performance EPRA	42
2.4	Il Titolo	48
2.5	Eventi rilevanti dell'esercizio	54
2.6	Il Portafoglio Immobiliare	61
2.6.1	Il Portafoglio Immobiliare	65
2.6.2	Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà	76
2.6.2.1	Italia	76
2.6.2.2	Romania	78
2.7	Valutazioni degli esperti indipendenti	81
2.8	Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società	117
2.9	Organizzazione e Risorse umane	120
2.10	Sostenibilità: strategia e performance 2019	124
2.10.1	I temi material	124
2.10.2	Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)	125
2.10.3	I rischi e le politiche/azioni collegate	126
2.11	Evoluzione prevedibile della gestione	127
2.12	Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti	127
2.12.1	Rischi strategici	127
2.12.2	Rischi Operativi	130
2.12.3	Rischi di Compliance	133

2.12.4	Rischi finanziari	135
2.13	Operazioni infragruppo e con parti correlate	138
2.14	Azioni Proprie	138
2.15	Attività di ricerca e sviluppo	139
2.16	Operazioni significative	139
2.17	Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo	139

3 RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

3.1	Profilo dell'Emittente	143
3.2	Informazioni sugli Assetti Proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 27 febbraio 2020	144
3.3	Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF)	147
3.4	Consiglio di Amministrazione	148
3.4.1	Nomina e Sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lett. l), TUF)	148
3.4.2	Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)	149
3.4.3	Ruolo e funzionamento del Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)	153
3.4.4	Organi Delegati	160
3.4.5	Altri Consiglieri esecutivi	162
3.4.6	Amministratori indipendenti	162
3.4.7	Lead Independent Director	163
3.5	Il Trattamento delle Informazioni Societarie	164
3.6	Comitati Interni al Consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)	165
3.7	Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	166
3.8	Remunerazione degli Amministratori	168
3.9	Comitato di Presidenza	168
3.10	Comitato Controllo e Rischi	169
3.11	Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi	172
3.11.1	Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi	179
3.11.2	Responsabile della Funzione di Internal Audit	180
3.11.3	Il Modello Organizzativo ex d.Lgs.231/2001	180
3.11.4	Società di Revisione	181

3.11.5	Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	181
3.11.6	Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi	182
3.12	Interessi degli Amministratori e operazioni con Parti Correlate	183
3.13	Nomina dei Sindaci	185
3.14	Composizione e funzionamento del Collegio Sindacale (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)	186
3.15	Rapporti con gli Azionisti	189
3.16	Assemblee (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF)	190
3.17	Ulteriori pratiche di Governo Societario (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF)	191
3.18	Cambiamenti della chiusura dell'esercizio di riferimento	191
3.19	Considerazioni sulla lettera del 19 dicembre 2019 del Presidente del Comitato per la Corporate Governance	191
	Tabelle	192

4 GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2019

4.1	Conto economico consolidato	202
4.2	Conto economico complessivo consolidato	204
4.3	Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	205
4.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	207
4.5	Rendiconto finanziario consolidato	209
4.6	Note di commento ai prospetti contabili	211
4.7	Direzione e coordinamento	313
4.8	Elenco delle partecipazioni rilevanti	314
4.9	Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob	315
4.10	Attestazione del bilancio consolidato	316
4.11	Relazione della Società di Revisione	317

5 IGD SIIQ S.P.A. PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31.12.2019

5.1	Conto economico	326
5.2	Conto economico complessivo	327

5.3	Situazione patrimoniale - finanziaria	328
5.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto	330
5.5	Rendiconto finanziario	332
5.6	Note di commento ai prospetti contabili	334
5.7	Proposta di approvazione del bilancio, di destinazione dell'utile di esercizio 2019 e di distribuzione di dividendi	429
5.8	Direzione e coordinamento	430
5.9	Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob	431
5.10	Attestazione del bilancio d'esercizio	432
5.11	Allegati	433
5.12	Relazione della Società di Revisione	436
5.13	Relazione del Collegio Sindacale	443

6 GLOSSARIO

6	Glossario	466
----------	------------------	------------



1

// IL GRUPPO IGD INDICE DETTAGLIATO

- 1.1 Lettera agli Azionisti**
- 1.2 Organi Societari e di Controllo e Struttura di Governance - dati di sintesi**
 - 1.2.1 Azionariato
 - 1.2.2 Consiglio di Amministrazione
 - 1.2.3 Funzionamento del Consiglio di Amministrazione
 - 1.2.4 Sistema di controllo e rischi - Funzionamento Comitati
- 1.3 Principali Highlights del Gruppo**

1. IL GRUPPO IGD

1.1 // Lettera agli azionisti

Signori Soci,

l'esercizio 2019 rappresenta il **primo anno del triennio del Piano Strategico 2019-2021**. Consapevoli della strada impegnativa che intendiamo percorrere in un contesto macroeconomico debole e in uno scenario sempre più complesso per il retail, in questo primo anno abbiamo dato attuazione a un significativo numero di progetti di investimento e concretizzato una serie di operazioni di ottimizzazione del nostro debito, in modo da **catturare il prima possibile i benefici in termini di crescita dell'FFO** che ci attendiamo possano scaturire dalle diverse iniziative attuate.

Dopo un **decennio di intensa crescita** attraverso nuove aperture e acquisizioni, che si è tradotto in tassi di sviluppo molto dinamici dei Ricavi da attività locativa e dell'FFO, oggi stiamo realizzando un **Piano di consolidamento** che ci porterà a esprimere una crescita solida e sostenibile, per quanto a tassi diversi rispetto a quelli passati.

> Nel 2019 la nostra performance gestionale, in termini di Utile Netto Ricorrente, è in linea con la guidance, mentre il lieve adeguamento di valore degli immobili riflette il contesto di mercato

I principali indicatori di performance del Bilancio 2019 confermano la capacità di IGD di produrre risultati positivi anche a fronte di una **modesta crescita dell'economia in Italia**, con il PIL che, su base annua, è stimato dall'ISTAT in crescita dello 0,2%. Rispetto al 2018, il nostro Utile Netto Ricorrente, o **Funds from Operations, cresce** infatti del **4,5%**, raggiungendo un valore pari a 83,3 milioni di Euro. Il dato risulta perciò **in linea con la guidance** espressa lo scorso agosto, quando avevamo previsto un progresso annuo dell'FFO compreso tra il 4 e il 5%.

L'**EBITDA della gestione caratteristica** nel 2019 è migliorato del 10,1%, **attestandosi a 125,2 milioni di Euro** (il dato depurato degli effetti IFRS16¹ è pari a 114,9 milioni di Euro, +1,0%), grazie all'effetto trainante dei **Ricavi da attività locativa, che aumentano del 2,3%**. L'**EBITDA Margin** ha così potuto mettere a segno un miglioramento di 56 punti base rispetto al 2018, **raggiungendo un livello pari al**

77,5%, con la componente di portafoglio di proprietà che ha sfiorato l'80%.

A fine 2019 il **Fair Value** del patrimonio immobiliare del Gruppo IGD si è attestato a **2.381¹ milioni di Euro, con una riduzione dell'1,27%** rispetto al dato di fine 2018 secondo le perizie redatte dai periti indipendenti. In Italia, mentre la categoria Ipermercati su base annua ha registrato una variazione negativa dello 0,34%, l'asset class Gallerie ha subito una riduzione dell'1,16%.

Il rapporto **Loan-to-Value**, pari al 47,6%, rimane su livelli fisiologici, così come l'Interest Cover Ratio, tasso di copertura degli oneri finanziari, che si è attestato a 3,8 volte², a fronte di un saldo della gestione finanziaria che nel 2019 è risultato negativo per 36,8 milioni di Euro. Il dato, depurato da partite contabili relative all'ultima operazione di emissione del bond e riesposto ex IFRS16 (31,4 milioni di euro), è in calo del 3,4% rispetto al 2018; da considerare che incidono anche ca. 0,3 milioni di Euro di negative carry per aver rifinanziato in anticipo future scadenze. Ricordiamo che l'obiettivo in termini di Loan-to-Value, previsto da Piano Strategico, è di posizionarci a fine 2021 al di sotto del 45%.

La contrazione di 31,5 milioni di Euro registrata nel 2019 a livello di **Utile Netto adjusted¹** riflette perciò essenzialmente l'impatto delle perizie immobiliari aggiornate a fine anno: la voce **Svalutazioni e adeguamento di Fair Value**, che nel 2018 era negativa per 30,3 milioni di Euro, nel 2019 ha registrato un saldo negativo di 60,9 milioni di Euro¹. Se si considera la dimensione assoluta del patrimonio immobiliare del Gruppo IGD, superiore a 2,4 miliardi di Euro, l'adeguamento nel Fair Value risulta in realtà di incidenza modesta.

> Le nuove regole del gioco: investire per avere occupancy di qualità

Il portafoglio immobiliare di IGD si è perciò complessivamente dimostrato solido anche a fronte di una lieve ma generalizzata espansione dei tassi di capitalizzazione utilizzati dai quattro valutatori indipendenti e nonostante una serie di investimenti necessari a mantenere elevata

la qualità e attrattività degli asset **che non hanno immediato ritorno** in termini di maggiori **canoni di locazione**.

In un contesto di business sfidante, IGD beneficia del fatto di avere sempre investito in passato nella qualità e nell'attrattività dei propri asset e di continuare a farlo con convinzione. Pur trovandosi a scontare **nel breve periodo una penalizzazione** in termini di **valutazioni, su un orizzonte temporale più ampio** è destinata a godere dei **vantaggi** di un **portafoglio con ricavi sostenibili**, che, grazie alle innovazioni introdotte e alla continua ricerca di eccellenza operativa, manterrà una **forte competitività nei bacini di riferimento e una profonda integrazione con lo specifico contesto urbano**.

Con il faro di avere un'**occupancy di effettiva qualità**, IGD ha ritenuto imprescindibile continuare ad **avere centri commerciali** con i più **elevati standard ambientali e di sicurezza**, che siano anche **accoglienti e innovativi**, in grado di ospitare una **proposta commerciale attraente** per i visitatori, consapevole che questo non sempre si potrà tradurre in maggiori ricavi locativi.

Una parte della flessibilità oggi richiesta in termini di asset management e di politiche commerciali deriva dall'emergere di nuove esigenze, legate alla **crisi delle grandi superfici**. Il fenomeno che abbiamo osservato, in linea con le tendenze dell'intero settore, è che oggi i retailer hanno bisogno di **meno spazio rispetto al passato**, ma attribuiscono **grande valore all'experience** che uno shopping center è in grado di offrire. L'**E-commerce**, del resto, influenza le dinamiche stesse del business fisico, con una riduzione del ciclo di vita degli spazi retail, le cui esigenze mutano velocemente.

Per quanto non tutti i retailer abbiamo risolto il tema di come integrare presenza fisica e online, certamente hanno tutti stabilito che **l'esistenza degli store resta imprescindibile**: la tendenza, di conseguenza, è quella di una pressione sull'affitto medio per metro quadro da parte di insegne con forte potere contrattuale, di un'erosione di eventuali reversionary potential e di un aumento degli investimenti di cui deve farsi carico il proprietario del centro commerciale per riallestire gli spazi.

In IGD abbiamo piena consapevolezza che vada **ripensata la rimodulazione degli spazi nelle gallerie**, rinnovando il **mix merceologico**, con investimenti mirati nel settore **entertainment**, che vive in simbiosi con la ristorazione. I nostri interventi nel 2019 sono andati tutti nella direzione di spostare l'attenzione su **food court, servizi e intrattenimento**, mentre abbiamo ridotto ipermercati e medie superfici.

> Gli investimenti realizzati hanno rimodulato gli spazi e portato a una profonda trasformazione in diversi centri commerciali

Complessivamente, perciò, nel 2019 abbiamo messo in campo **28,6 milioni di Euro di investimenti**.

Nell'autunno del 2019 abbiamo inaugurato i **restyling di due centri commerciali**, Casilino a Roma e Fonti del Corallo a Livorno. Gli interventi realizzati sulla struttura interna ed esterna hanno profondamente mutato la capacità dei due centri di rispondere alle nuove esigenze di shopping e di intrattenimento dei visitatori. È stato inoltre terminato il **restyling interno ed esterno del centro commerciale Gran Rondò** (Crema) ed è pianificato per il 2020 un ampliamento della galleria.

Dando corso all'accordo quadro con Coop Alleanza 3.0 siglato nel novembre 2018, abbiamo lavorato per ridurre le superfici di **altri tre ipermercati (Le Maioliche, Conè e Porto Grande)** i cui lavori sono stati completati nel 2019. A Porto Grande, nel 2020, è stato pianificato anche un restyling.

Nell'ambito del progetto **Porta a Mare di Livorno**, mentre sono proseguiti i lavori su comparto **Officine Storiche**, a settembre è stata perfezionata la cessione per 12,8 milioni di Euro dello storico **Palazzo Orlando**, a uso uffici. Le risorse hanno permesso di coprire buona parte del costo di acquisizione, pari a 13,9 milioni di Euro, della quota del 50% della galleria **Darsena City** a Ferrara, di cui IGD era già comproprietaria, con il risultato di una maggiore focalizzazione del portafoglio sul segmento retail, core business del Gruppo.

In settembre inoltre si è conclusa la riqualificazione dello spazio multisala nell'ambito del **CentroSarca** a Milano, con l'inaugurazione del **multiplex** "Notorious Cinemas - The experience": uno spazio di oltre 5.500 metri quadri nel quale hanno preso forma 10 sale cinematografiche e diversi spazi dedicati al relax, nell'ambito di un nuovo format di intrattenimento che fa leva sull'impiego di avanzati sistemi audiovisivi, comfort ottimale e completa automazione dell'area ticketing.

> La nuova campagna di comunicazione istituzionale, pensata per cambiare la percezione del centro commerciale, nel breve contribuisce a stimolare le presenze

Le **vendite degli operatori nelle gallerie italiane** presentano una **crescita dello 0,5%** su base annua, nonostante la diminuzione degli ingressi che riflette un paio di mesi con sfavorevoli condizioni climatiche - segnatamente febbraio

1. Per una migliore comparabilità, sono stati riesposti alcuni dati del 2019 escludendo gli impatti derivanti dall'applicazione del principio contabile IFRS16, in vigore dal 1 gennaio 2019.

2. Escludendo gli effetti dell'ultima operazione finanziaria; includendo tali effetti sarebbe 3,4X (adj. IFRS16 c.3,3X).

e maggio - e l'andamento negativo di alcuni ipermercati, in particolare tra quelli interessati da opere di rimodulazione.

La **campagna di comunicazione istituzionale "I'm possible. Il luogo dove tutto è possibile"**, realizzata nei principali sette centri commerciali di IGD a partire dall'autunno scorso, ha posto un argine alla riduzione degli ingressi già in dicembre e consentito un'inversione del trend nel gennaio 2020. Si è perciò rivelato efficace il nuovo posizionamento di immagine per sette centri commerciali che rappresentano la quintessenza dello shopping center IGD. Un riposizionamento che ha seguito la strada di un forte coinvolgimento emozionale attraverso un design grafico onirico ed evocativo, nell'ambito di una campagna studiata per essere tatticamente un sostegno agli ingressi, ma che strategicamente ha ambizioni più ampie: rendere consapevoli le persone della **trasformazione del centro commerciale in luogo nel quale fare esperienze di shopping e intrattenimento**. I temi della campagna ruotano infatti attorno al concetto di centro commerciale come luogo nel quale è possibile realizzare i propri sogni, in una dimensione parallela a quella della routine quotidiana, nella quale le persone possono regalare un tempo speciale a se stesse, alla propria famiglia e ai propri amici, in un centro commerciale che diventa un vero "spazio da vivere". Un messaggio che è stato accolto con favore e che ha già innescato alcuni primi cambiamenti di percezione.

In linea con l'evoluzione delle nuove tendenze, nel 2019 sono stati dedicati **maggiori spazi ai servizi**, con l'aggiunta di una nuova clinica dentale alle 20 già operative, l'inserimento di **nuove insegne** e l'introduzione di operatori con un'offerta complementare rispetto alla riduzione di merceologie presenti negli ipermercati. Nel frattempo, le food court si sono arricchite di proposte alternative.

> Le metriche operative esprimono una situazione in salute

Tornando alle metriche operative, la **Financial Occupancy** media del portafoglio italiano nel 2019 è risultata pari al **96,9%**: un livello elevato, sostanzialmente stabile rispetto al 97,2% registrato nel 2018. I **Ricavi da attività locativa in Italia** nel 2019 sono migliorati del 2,3%, mentre sono cresciuti del 10,1% (adj. Ex IFRS16 +1,8%) i **Ricavi da attività locativa netti**. Tali progressi sono stati trainati dalla presenza per 12 mesi nel perimetro di gruppo del portafoglio acquisito da ECP nell'aprile 2018 e dall'ampiamiento del centro Gran Rondò di Crema inaugurato a maggio 2018. Rassicurante anche il dato in termini di **Ricavi a perimetro omogeneo, in aumento dello 0,3%** su base annua in Italia nonostante la condizione di sfritto temporaneo di

alcune medie superfici, rapidamente ricommercializzate, con incrementi dei canoni nei nuovi contratti che saranno pienamente apprezzabili nel 2020. Nelle gallerie italiane i **nuovi contratti** hanno visto un **incremento medio dei canoni dell'1,1%**.

Le positive performance registrate in Romania riflettono da un lato la crescita dell'economia, trainata dai consumi privati, dall'altro le ricadute positive dello sforzo compiuto negli anni da IGD per qualificare gli asset e ripensarne il merchandising mix. Nella controllata Winmarkt il tasso di **occupancy** ha perciò raggiunto il **97,6%**, in miglioramento rispetto al 97,1% del 2018. I **Ricavi da attività locativa** nel 2019 hanno consuntivato un aumento del **3,2%**, beneficiando anche di un **incremento medio del 4,0% dei canoni in occasione di nuovi contratti**.

> Una nuova strategia digitale per trasformare le interazioni e costruire esperienze connesse

Nella logica di migliorare il più possibile il customer journey, abbiamo costruito una **nuova strategia digitale**, basata sui touchpoint caratterizzanti, che ci permetterà di **interagire in modo più completo ed efficace con gli operatori** presenti nelle gallerie. Il nostro sistema di CRM si arricchirà inoltre, attraverso l'analisi dei dati raccolti, dell'opportunità di definire **per ogni singolo visitatore** del centro commerciale IGD una serie di **proposte dedicate**, dalle promozioni, agli eventi, all'offerta commerciale stessa.

Parallelamente abbiamo deciso di rivedere tutta la **strategia di presenza IGD sui social media**, dedicando maggiore attenzione alle peculiarità del singolo territorio. Tutti i centri del portafoglio IGD in Italia saranno perciò presenti su Instagram e Facebook nel 2020, mentre i relativi siti web saranno rinnovati per garantire l'affermazione del brand IGD.

> Grandi passi in avanti nel realizzare la strategia finanziaria inclusa nel Piano triennale

La nostra **gestione finanziaria** nel periodo abbracciato dal **Piano** si caratterizza per il forte impegno in **tre direzioni**: ridurre la leva finanziaria, portando al 2021 il LTV a un livello inferiore al 45%, comprimere il costo del debito nell'area 2,4-2,7% e migliorare il grado di copertura degli oneri finanziari portando l'ICR, Interest Cover Ratio, a circa 4x. In sintesi, mantenere una solida disciplina finanziaria, in linea con il profilo **investment grade**.

Anche in un contesto di tassi di interesse bassi, abbiamo infatti ben chiaro che **la crescita dell'FFO è limitata se il LTV è alto**. Siamo perciò consapevoli di dover ottimizzare la struttura del capitale se vogliamo supportare la crescita

degli utili, soprattutto **contenendo i rischi di rifinanziamento**. In aggiunta a ciò, aspiriamo sempre a **migliorare il profilo di liquidità del nostro debito**, mantenendo una quota significativa di debito a lungo termine, e a mantenere la massima flessibilità nelle fonti di finanziamento, ben calibrando il peso del debito bancario con le emissioni corporate.

Il **2019**, attraverso le operazioni di liability management realizzate, ci ha offerto l'opportunità di dare concreta **realizzazione a larga parte di questo percorso** disegnato nel Piano: il **costo medio del debito** è sceso **sotto il 2,35%**, mentre il **livello di copertura** del rischio tasso sul debito a lungo termine e le obbligazioni ha raggiunto il **94,8%**.

Potendo contare sul contratto di finanziamento senior unsecured da 200 milioni di Euro, con un costo del 2,1%, sottoscritto a fine 2018, a gennaio 2019 abbiamo **rimborso l'obbligazione da 125 milioni di Euro** con cedola al 3,875%. Il passaggio-chiave dell'ottenimento del **rating in area investment grade, BBB-**, da parte di due agenzie - S&P Global Ratings ad aprile e Fitch Ratings a ottobre - ci ha permesso, nel novembre successivo, di collocare una **nuova emissione** obbligazionaria da **400 milioni di Euro**, a tasso fisso annuo del 2,125% e scadenza a cinque anni. La nuova emissione è stata accolta con favore dal mercato, con una domanda di tre volte eccedente il quantitativo offerto e con la partecipazione di investitori domestici e internazionali di elevato profilo. I proventi raccolti sono stati impiegati nel **riacquisto parziale di due emissioni** in circolazione, con scadenza nel 2021 e nel 2022, allungando così le scadenze finanziarie in essere.

Il mercato obbligazionario del resto guarda alla **stabilità del nostro cash flow** con fiducia, come dimostrano le operazioni che siamo riusciti a chiudere nel 2019.

> Una sostenibilità pienamente integrata, che qualifica la nostra leadership e la sostiene nel tempo

Un fattore fondamentale che orienta le scelte e l'agire di IGD come operatore di primo piano del retail real estate è la sostenibilità. L'impegno **"becoming G.R.E.A.T."**, ovvero Green, Responsible, Ethical, Attractive, Together, si integra completamente con la strategia e la realtà quotidiana della gestione, con risultati già oggi evidenti, ma che saranno sempre più pervasivi e destinati a fare la differenza nel lungo termine.

Stiamo seguendo un percorso che ci porterà nel tempo ad avere un **portafoglio di immobili con "Zero Emissioni"**. Già oggi possiamo contare su un portafoglio che al 95% è certificato ISO 14001; per cinque shopping center, inoltre,

abbiamo la BREEAM in USE almeno a livello "Very Good". Non solo: abbiamo messo in campo un nuovo programma di investimenti di 5 milioni di Euro per migliorare l'efficienza energetica degli edifici, dopo i 6 milioni già investiti in passato, con misure che comprendono i nuovi sistemi di illuminotecnica a LED e che nel 2019 hanno contribuito a produrre un **calo del 3,2% nei consumi di energia elettrica**.

Già oggi utilizziamo energia proveniente al **100% da fonti rinnovabili**, incluso il geotermico marino. Questo non ci basta: ecco perché anche nel 2019 abbiamo installato ulteriori sistemi fotovoltaici a Crema e a Catania, arrivando ad avere impianti solari in sette strutture.

L'attenzione a una gestione ambientale delle nostre proprietà si è anche tradotta in un supporto concreto allo sviluppo della **mobilità sostenibile**. Attraverso accordi con Enerhub e Tesla abbiamo avviato l'installazione di punti di ricarica per le automobili elettriche coprendo ben 18 centri commerciali, mentre a Clodi abbiamo installato la prima stazione di ricarica per 24 e-bikes da energia fotovoltaica. Considerato che mediamente i nostri immobili si trovano a 4,5 km dal centro cittadino, l'utilizzo della bicicletta è un'opzione che vogliamo favorire.

Proseguono inoltre le iniziative volte a sostenere lo sviluppo dell'**economia circolare**, con il progetto Waste2Value entrato nella fase operativa e la sempre maggiore attenzione alla raccolta differenziata e al riciclo dei rifiuti.

Con la popolazione sempre più sensibile ai temi ambientali e i retailers più importanti che vedono negli **standard ambientali** un prerequisito alla propria presenza in un centro commerciale, IGD sarà sempre meglio posizionata come autentico leader di sostenibilità nel proprio mercato di riferimento, in grado di proporre il **"wellbeing"** come **fattore caratterizzante** nei propri centri commerciali.

In occasione dei **10 anni del nostro Bilancio di Sostenibilità**, il prossimo 22 aprile avremo un evento per ripercorrere la strada compiuta e per **tracciare quella che intendiamo seguire nei prossimi anni**. Da lì partirà poi una campagna di comunicazione che attraverserà i nostri centri commerciali per stimolare **maggiore consapevolezza nei visitatori** sulla **filosofia** che ispira le nostre singole iniziative.

> Una Governance sempre più forte e modellata sulle specifiche esigenze di business

Anche sul fronte della Governance sono stati conseguiti **significativi progressi**.

Grande attenzione è stata dedicata all'esigenza di elabo-

rare un **Piano di Successione** sui primi due livelli dell'organizzazione, così come era emerso dalla Board Review del febbraio 2019 attraverso un incarico a una primaria società di consulenza direzionale i cui lavori sono ancora in corso.

La **Politica di Remunerazione** ha inoltre visto un fondamentale passo avanti, attraverso lo spostamento di una parte della **Remunerazione Variabile** dal breve al medio-lungo termine, sulla scorta della consapevolezza che per rendere **credibile il raggiungimento degli obiettivi del Piano Strategico** occorra un coerente profilo temporale di incentivazione.

E' stata inoltre condotta un'attenta **riconsiderazione dei principali rischi di IGD** contenuti nell'ambito dello strutturato modello di Enterprise Risk Management di cui la Società è da tempo dotata. Nel 2019 l'evoluzione del sistema ha visto l'assegnazione di un **maggior peso ai rischi strategici**, rappresentati dall'andamento dei consumi e dall'impatto del sentiment di mercato sulla finanza immobiliare; è stato inoltre posto in primo piano il tema della vulnerabilità derivante dalle grandi e medie superfici. Per ciascun rischio è poi stata declinata la strategia più opportuna a livello operativo, immobiliare e finanziario.

Nel 2019 è stato infine condotto il processo che nella prima parte del 2020 dovrebbe portare IGD a ottenere la **certificazione anticorruzione ISO 37001** per il perimetro italiano.

> IGD continua a offrire interessanti ritorni ai propri azionisti

Nel nostro Piano 2019-2021 abbiamo preso un **impegno a offrire un dividendo attraente e sostenibile** nel tempo ai nostri azionisti. Teniamo fede a questa promessa: il Consiglio di Amministrazione propone infatti la distribuzione di un **dividendo di 50 centesimi di Euro** per l'esercizio 2019, invariato rispetto al 2018.

Ai prezzi recenti, intorno ai 6 Euro, il **rendimento legato al dividendo** si attesta dunque **attorno all'8%**. Un livello che, comparato ai tassi reali negativi di questo periodo, rafforza la capacità del nostro titolo di essere attraente, anche relativamente ad altre società del settore. Dal momento che il dividend yield di IGD è strutturalmente elevato, inoltre, possiamo affermare che nel dividendo 2019 di 50 centesimi trova conferma anche **uno dei pilastri della nostra equity story**.

Nel corso del 2019 il prezzo del titolo IGD ha messo a segno un incremento del 15,2%. Chi avesse comprato il titolo a fine 2018, a 5,38 Euro, nel corso del 2019 avrebbe perciò

maturato un **Total Shareholder Return del 24,5%**, sommando il rendimento del dividendo distribuito per il 2018 al guadagno in conto capitale nei 12 mesi.

Nonostante l'incremento di prezzo registrato nel 2019 e la strategia presentata in maniera chiara nel Piano - nel quale abbiamo dichiarato di non avere M&A in pipeline finanziata da aumenti di capitale e di potere conseguire ragionevoli ulteriori incrementi dell'FFO - l'azione IGD continua a essere trattata a **multipli borsistici molto compressi**. Parte di questo sconto riflette la visione molto negativa sul futuro del settore real estate, retail, diffusa tra le case di brokeraggio paneuropee; un'altra parte dello sconto riflette invece un fattore di rischio politico sempre latente e il pericolo di cadere in una stagnazione economica che affligge specificamente l'Italia, creando pressioni sui ritorni del nostro business. Il mercato sembra perciò passare in secondo piano i benefici che questo periodo di basso costo del capitale può offrire a operatori lungimiranti, con un chiaro piano di investimenti.

Certamente stiamo attraversando una fase di forte cambiamento a livello globale e nel settore in cui operiamo, con **aspettative e priorità che si stanno ricomponendo**. Con i criteri di investimento **ESG** (Environment, Social e Governance) che stanno diventando **prevalenti**, IGD ha un'opportunità concreta di vedere valorizzati alcuni dei suoi **punti di forza essenziali**.

Nel prossimo futuro, inoltre, ci auguriamo che le modifiche introdotte dalla normativa fiscale sui **PIR**, i Piani Individuali di Risparmio, portino un **nuovo afflusso di capitali** - anche da parte dei fondi pensione - nei fondi domestici, di cui possa beneficiare anche il nostro titolo azionario.

Gli **spazi di potenziale rivalutazione** borsistica appaiono **evidenti**, non solo per la distanza dall'EPRA NNNNAV che è pari a 10,92 Euro, ma anche per la netta differenza rispetto al target price di consensus dei broker, che a fine gennaio 2020 si attesta a 7,83 Euro, con ben due analisti che valutano IGD oltre 9 Euro.

> Guardiamo al 2020 avendo un percorso chiaro davanti

Fino ad oggi, i principali osservatori macroeconomici proiettavano per il 2020 una lieve crescita del PIL, con i livelli più contenuti di disoccupazione, una più stabile fiducia dei consumatori e i tagli al cuneo fiscale per molte categorie di lavoratori dipendenti che avrebbero favorito una **moderata crescita dei consumi**.

Non sono peraltro da sottovalutare i segnali di debolezza e le fonti di instabilità politica e gli effetti, tuttora da

stimare, di eventi imprevedibili come la diffusione del Coronavirus che ha colpito alcune regioni del Nord Italia. In particolare, rispetto a quest'ultimo evento, stiamo attentamente monitorando l'evolversi della situazione, nel più assoluto rispetto delle ordinanze emesse dagli organismi preposti, sia a livello nazionale che locale.

Stiamo scrupolosamente valutando i relativi potenziali impatti in termini di performance aziendali.

In ogni caso, stiamo proseguendo con fiducia nell'attuazione del piano di investimenti previsto. Il 2020 sarà l'anno dell'inaugurazione di Officine Storiche a Livorno, il cuore del più importante progetto di sviluppo in Pipeline, che entro fine anno regalerà alla città una nuova area con un ampio ventaglio di offerta in termini di ristorazione, intrattenimento, fitness e benessere. Tale investimento porterà nuovi ricavi che sosterranno la crescita di FFO prevista dal Piano.

> Il Presidente
Elio Gasperoni

> L'Amministratore Delegato
Claudio Albertini

Dopo avere puntualmente **raggiunto gli obiettivi dei Piani Strategici del decennio passato** - un decennio fondamentalmente orientato alla crescita - oggi siamo impegnati a realizzare un programma di **rafforzamento della posizione di leadership** dei nostri centri commerciali nei rispettivi bacini di riferimento. L'insieme dei progressi realizzati nell'esercizio 2019 ci permette di confermare la **validità degli obiettivi al 2021** del Piano Strategico triennale e di **guardare al decennio appena iniziato** essendo preparati a gestire le **trasformazioni** in atto nel mercato e le **nuove priorità dei consumatori**.

1.2 // Organi Societari e di Controllo e Struttura di Governance – dati di sintesi

Consiglio di Amministrazione	Carica	Esecutivo	Non Esecutivo	Indipendente	Comitato Controllo e Rischi	Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	Comitato Parti Correlate
Elio Gasperoni	Presidente	X					
Rossella Saoncella	Vice Presidente			X		X	
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	X					
Gian Maria Menabò	Consigliere		X				
Eric Jaen Veron	Consigliere			X			X
Livia Salvini	Consigliere			X		X	X
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere			X	X		X
Sergio Lugaesi	Consigliere			X	X		
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere			X		X	
Elisabetta Gualandri	Consigliere			X	X		
Alessia Savino	Consigliere		X				

Consiglio Sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Anna Maria Allievi	Presidente	X	
Roberto Chiusoli	Sindaco	X	
Daniela Preite	Sindaco	X	
Pierluigi Brandolini	Sindaco		X
Laura Macri	Sindaco		X
Paolo Prandi	Sindaco		X

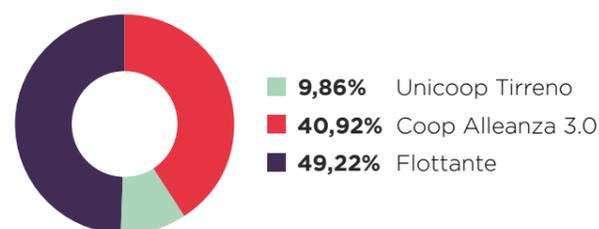
Organismo di Vigilanza
Gilberto Coffari (Presidente), Alessandra De Martino, Paolo Maestri.

Società di Revisione
PricewaterhouseCoopers S.p.A.

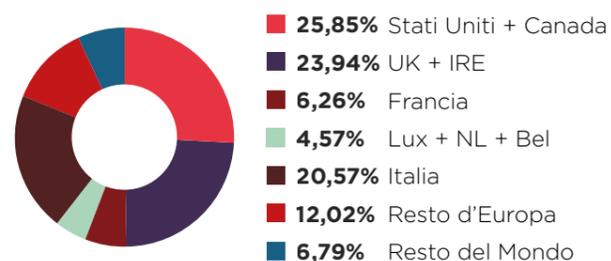
Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari
Carlo Barban

1.2.1 // Azionariato

> COMPOSIZIONE AZIONARIATO



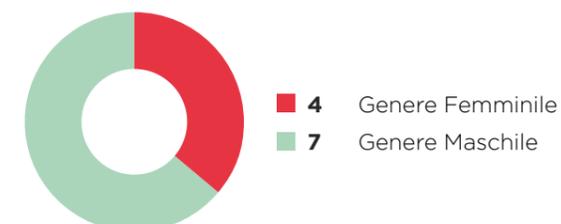
> RIPARTIZIONE DEGLI INVESTITORI IDENTIFICATI NELLA QUOTA DI FLOTTANTE*



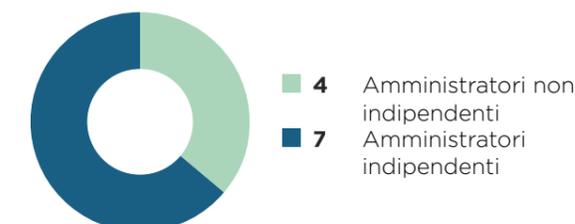
* Fonte: Elaborazioni interne su dati percettori dividendi

1.2.2 // Consiglio di amministrazione

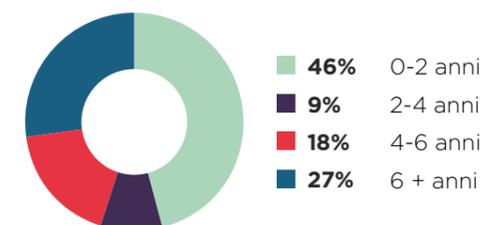
> QUOTE DI GENERE



> AMMINISTRATORI INDIPENDENTI / NON INDIPENDENTI



> ANZIANITÀ DEI CONSIGLIERI NEL CDA (% su totale dei consiglieri)

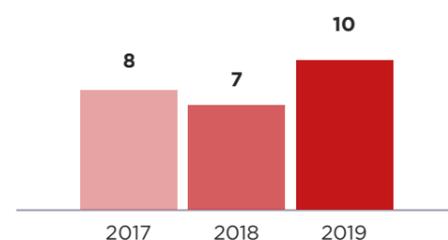


> EVOLUZIONE RISPETTO AL PRECEDENTE MANDATO

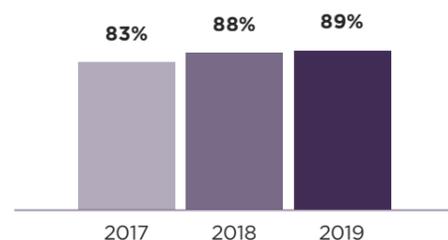
	Precedente Mandato	Mandato Corrente	FTSE MID CAP
Numero di Consiglieri	13	11	
Consiglieri eletti dalla minoranza	2	4	
% di componente femminile nel C.d.A.	31%	36%	26,20%
% di consiglieri indipendenti	54%	64%	
Età media dei Consiglieri	60	58	57,1
Status del Presidente	Esecutivo	Esecutivo	
Esistenza del Lead Independent Director (LID)	No	No	

1.2.3 // Funzionamento del consiglio di amministrazione

> NUMERO RIUNIONI CDA



> TASSO PARTECIPAZIONE CONSIGLIERI AL CDA



Processo di Board Evaluation

Realizzazione del processo di board evaluation
Si

Soggetto valutatore
Egon Zehnder

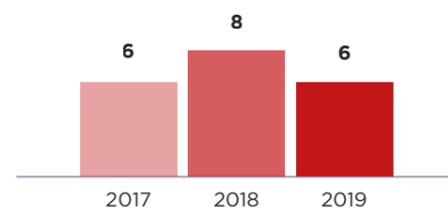
Modalità di autovalutazione
Questionario anonimo/interviste

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

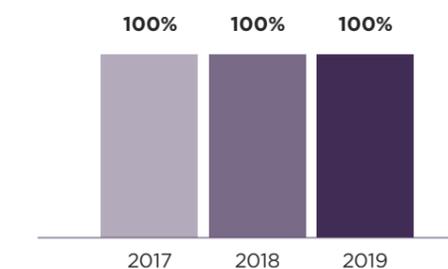
	Numero riunioni	Tasso di partecipazione	Presenza di membri indipendenti (%)
Comitato Nomine e Remunerazione	5	93%	100%
Comitato Controllo e Rischi	6	100%	100%
Comitato Operazioni con Parti Correlate	2	100%	100%

1.2.4 // Sistema di controllo e rischi - funzionamento Comitati

> NUMERO RIUNIONI DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI



> TASSO PARTECIPAZIONE AL COMITATO CONTROLLO E RISCHI



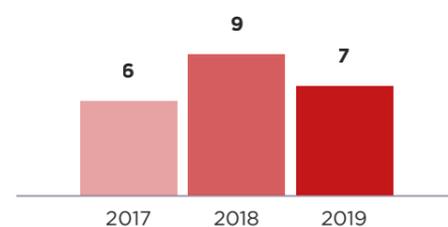
Principali elementi del sistema di controllo

Presenza della funzione di risk management
Si

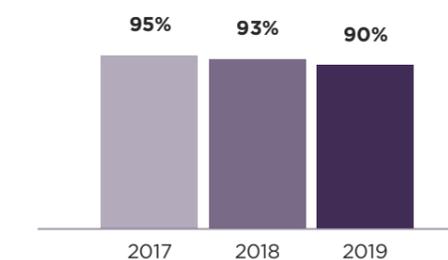
Esiste un piano di Enterprise risk management
Si

Se si tale piano di ERM viene discusso con il comitato?
Si

> NUMERO RIUNIONI DEL COLLEGIO SINDACALE



> TASSO PARTECIPAZIONE AL COLLEGIO SINDACALE

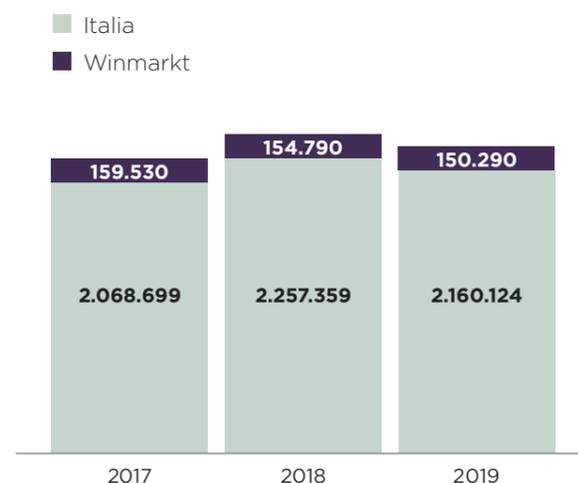


Predisposizione di specifici programmi di compliance (Antitrust / Anticorruption / Whistleblowing..)
Si

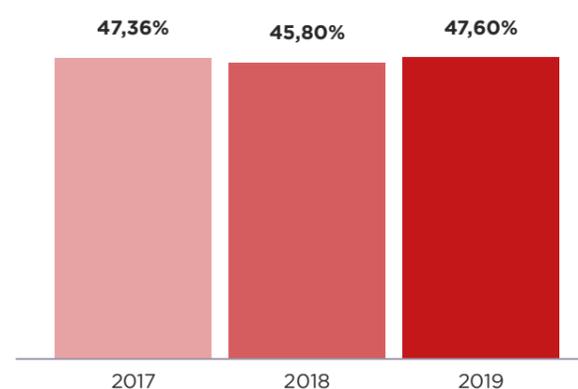
Per maggiori informazioni si rimanda al capitolo 3: Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari.

1.3 // Principali Highlights del Gruppo

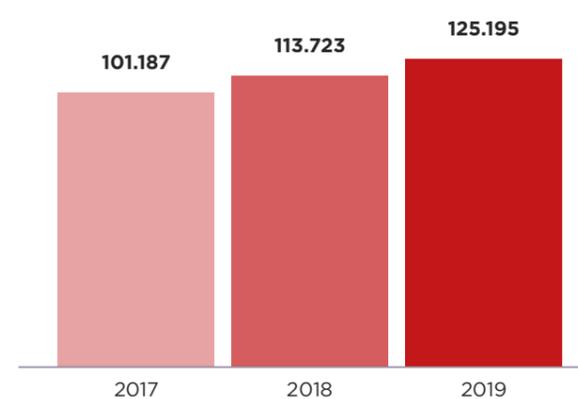
> VALORE DI MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI



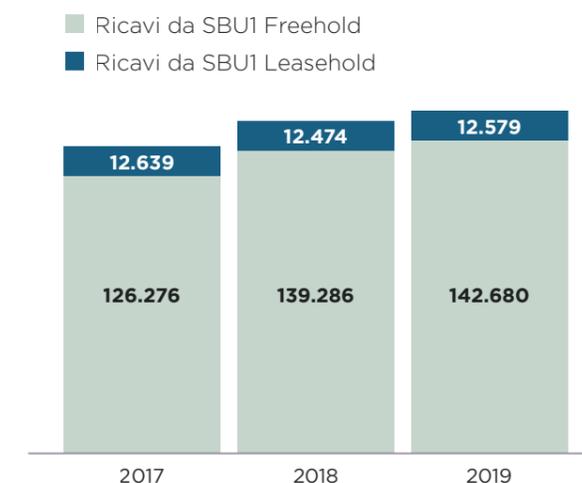
> LOAN TO VALUE



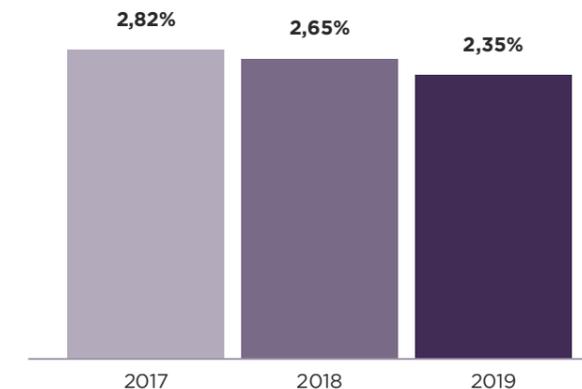
> EBITDA GESTIONE CARATTERSTICA



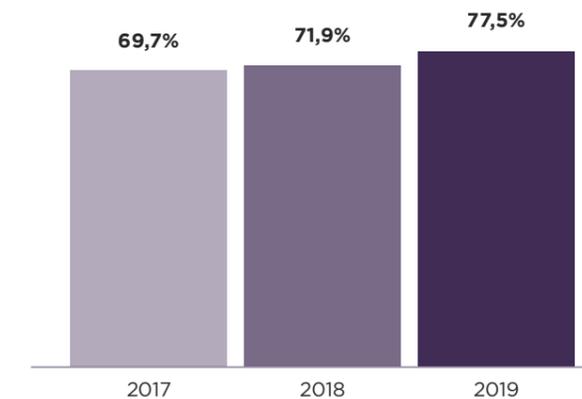
> RICAVI ATTIVITÀ LOCATIVA



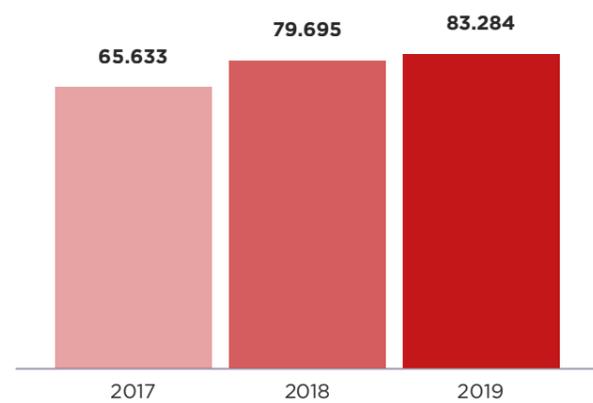
> COSTO MEDIO DEL DEBITO



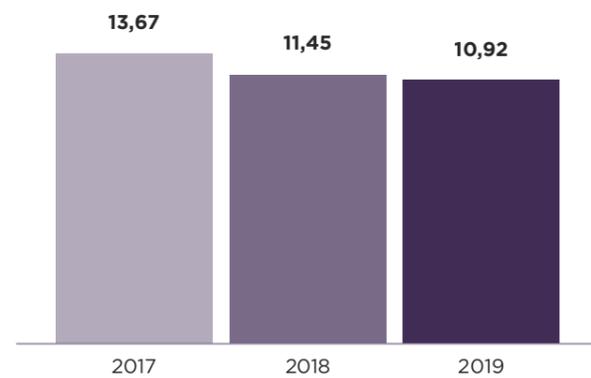
> EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERSTICA



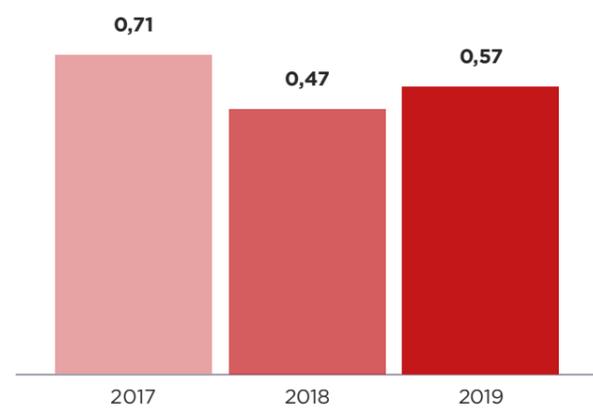
> FFO GESTIONE CARATTERSTICA



> EPRA NNNAV PER AZIONE



> PREZZO TITOLO / EPRA NNNAV





2

// RELAZIONE SULLA GESTIONE INDICE DETTAGLIATO

2.1	Il Gruppo IGD	2.12.1.5	<i>Rischio - definizione strategica e realizzazione del tenant mix/merchandising mix</i>
2.1.1	Le nostre attività	2.12.1.6	<i>Rischio - Crisi delle medie/grandi superfici (retail e ipermercati)</i>
2.2	Andamento dell'esercizio 2019	2.12.2	Rischi Operativi
2.2.1	Analisi economica	2.12.2.1	<i>Rischio - Eventi naturali catastrofici (terremoti, allagamenti) e danni al patrimonio provocati da terzi</i>
2.2.2	Analisi patrimoniale e finanziaria	2.12.2.2	<i>Rischio - Criticità nella gestione/monitoraggio del credito per attività di locazione (pre e post transazione) e dei Consorzi</i>
2.3	Indicatori di Performance EPRA	2.12.2.3	<i>Rischio - Processo di valutazione degli asset</i>
2.4	Il Titolo	2.12.2.4	<i>Rischio - Non ottimale gestione del rapporto contrattuale e dei rinnovi con gli operatori</i>
2.5	Eventi rilevanti dell'esercizio	2.12.2.5	<i>Rischio - Rischio di vacancy (mancata ottimizzazione dell'occupazione degli immobili)</i>
2.6	Il Portafoglio Immobiliare	2.12.2.6	<i>Rischio - Inadeguata pianificazione e gestione dei sistemi IT</i>
2.6.1	Il Portafoglio Immobiliare	2.12.3	Rischi di Compliance
2.6.2	Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà	2.12.3.1	<i>Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale</i>
2.6.2.1	<i>Italia</i>	2.12.3.2	<i>Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa della protezione dei dati - privacy</i>
2.6.2.2	<i>Romania</i>	2.12.3.3	<i>Responsabilità ex D.Lgs. 231/01</i>
2.7	Valutazioni degli esperti indipendenti	2.12.3.4	<i>Sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate (Consob, Borsa)</i>
2.8	Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società	2.12.3.5	<i>Responsabilità ex L. 262/05</i>
2.9	Organizzazione e Risorse umane	2.12.4	Rischi Finanziari
2.10	Sostenibilità: strategia e performance 2019	2.12.4.1	<i>Rischio - Reperimento di risorse finanziarie e cash management</i>
2.10.1	I temi material	2.12.4.2	<i>Rischio tasso</i>
2.10.2	Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)	2.12.4.3	<i>Rischio di cambio</i>
2.10.3	I rischi e le politiche/azioni collegate	2.13	Operazioni infragruppo e con parti correlate
2.11	Evoluzione prevedibile della gestione	2.14	Azioni Proprie
2.12	Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti	2.15	Attività di ricerca e sviluppo
2.12.1	Rischi strategici	2.16	Operazioni significative
2.12.1.1	<i>Rischio - Variazioni del potere di acquisto (inflazione, calo dei consumi, ecc.) e competition</i>	2.17	Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo
2.12.1.2	<i>Rischio - Variazioni di scenario macroeconomico/sociopolitico/regolatorio</i>		
2.12.1.3	<i>Rischio - Non ottimale gestione degli effetti della penetrazione del mercato e-commerce su business</i>		
2.12.1.4	<i>Rischio - Identificazione della strategia finanziaria e di rifinanziamento del debito</i>		

2. 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 2019, 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

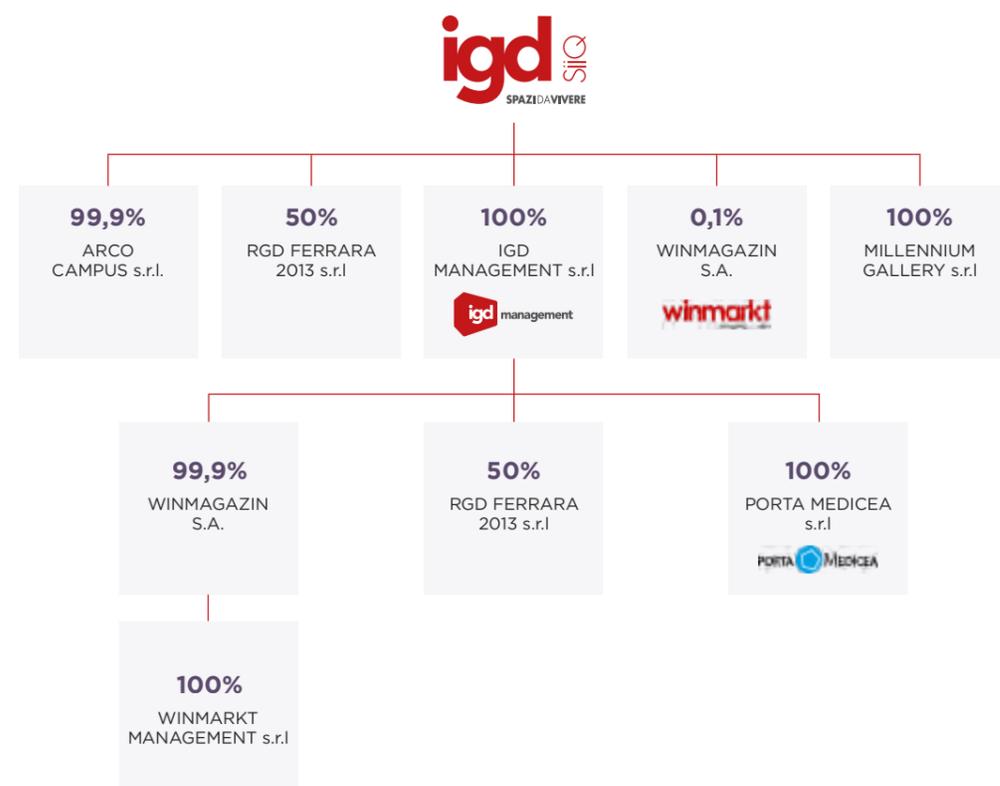
La presente relazione sulla gestione contiene indicatori alternativi di performance relativi a misure diverse dagli indicatori convenzionali, che sono invece gli indicatori previsti dagli schemi di bilancio e quindi conformi ai principi contabili IAS/IFRS. Gli indicatori alternativi di performance indicati 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.

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 93,7% in Italia. Il portafoglio estero, che pesa per il residuo 6,3%, è invece rappresentato dagli asset di Winmarkt, la catena di centri commerciali rumeni che IGD controlla attraverso la partecipazione in Win Magazin SA.



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

In data 30 settembre 2019 è stato perfezionato l'acquisto, da parte di IGD Management S.r.l. (controllata al 100% da IGD), della quota pari al 50% della partecipazione nella società RGD Ferrara 2013 S.r.l. titolare dal 2013 del Ramo d'Azienda esercitato all'interno del Complesso Immobiliare "Darsena City". A seguito di tale acquisto il Gruppo, al 30 settembre 2019, detiene la totalità del capitale sociale di RGD Ferrara 2013 S.r.l.. Per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda ai paragrafi 2.5 e 4.6.2.2 del presente documento.

Al 31 dicembre 2019 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

> Il 100% di Millennium Gallery S.r.l.

proprietaria di parte della galleria commerciale di Rovereto e del ramo d'azienda del centro commerciale di Crema;

> Il 100% 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, oltre che allo sviluppo e diffusione di 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 100% di Win Magazin S.A.

la controllata rumena, 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:

> Sviluppo, Gestione del Patrimonio Immobiliare e della Rete;

> Commerciale;

> Estero.

Le tre aree funzionali, raggruppate in due Direzioni, sono soggette al coordinamento della Direzione Generale alla Gestione.

2.1.1 // 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 medio-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 periodo attraverso una gestione attiva degli immobili, mantenendo quanto più funzionali 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.

> 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 galle-

rie. 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 tenant mix e scegliere gli operatori più qualificati nei vari comparti merceologici, nella conduzione delle trattative con gli operatori e nella gestione dei rapporti correnti con gli affittuari.

> Gestione dei contratti

Alla fine del 2019 in Italia IGD ha in essere 1.468 contratti, relativi a un totale di 732 operatori. Nel corso dei 12 mesi sono stati sottoscritti 243 nuovi contratti, dei quali 138 per rinnovo e 105 per turnover.

In Romania, a fine 2019, sono attivi 590 contratti; nel corso dell'anno sono stati siglati 390 nuovi contratti, di cui 160 per turnover e 230 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 elevato 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 2019 in Italia i primi 10 operatori hanno avuto un peso del 18,9% sul totale dei canoni locativi delle Gallerie: un dato non dissimile da quello del 2018 (19,9%). In Romania

le 10 insegne più importanti per ricavi nel 2019 hanno inciso per il 36%, in aumento rispetto al 29,3% del 2018.

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 40,3% del totale dei canoni locativi, mentre in Romania i retailer internazionali pesano per il 38%.

> Marketing

Nel corso del 2019 IGD ha scelto di investire in maniera significativa in 3 direzioni:

> Realizzare un "Grande Concorso", iniziativa a premi che ha interessato nel mese di settembre 25 Centri Commerciali, con quasi un milione di giocate, producendo ricadute positive in termini di vendite degli operatori.

> Comunicare il Centro Commerciale come luogo in cui le persone hanno la possibilità di realizzare i propri sogni. Per questa ragione a ottobre ha lanciato una campagna di comunicazione dedicata al riposizionamento d'immagine di sette Centri Commerciali chiave del proprio portafoglio italiano: ESP a Ravenna, Tiburtino a Roma, Centro Sarca a Milano, Katanè a Catania, Centro d'Abruzzo a Chieti, Le Porte di Napoli a Napoli e Le Maioliche a Faenza. Al centro della campagna vi è il messaggio: "I'm possible, il luogo dove tutto è possibile", combinato con una creatività impattante e suggestiva; la campagna, che sarà ripetuta per specifici eventi e caratterizzerà la creatività dei Centri Commerciali anche nel 2020, ha dato buoni risultati in termini di ingressi alle strutture.

> Ampliare le competenze specifiche in chiave Digital, in modo da poter cogliere al meglio le opportunità permesse dall'innovazione digitale. Per questa ragione ha deciso di inserire nel proprio organico la figura del Digital Marketing Specialist.

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 2019 i centri del portafoglio italiano di IGD hanno registrato circa 82,6 milioni di presenze, in calo rispetto all'anno precedente (84,4 milioni nel 2018), ma in linea con i dati del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali.

> 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 ruolo nel tempo, anche nella lunga stagione di crisi dei consumi che ha caratterizzato buona parte dell'ultimo decennio. La capacità di ascolto delle differenziate esigenze degli operatori, la volontà di proporre un ventaglio di soluzioni flessibili e personalizzate sotto il profilo commerciale, la capacità di rispondere tempestivamente alle mutate esigenze dei brand internazionali anche in termini di maggiori spazi e di nuove configurazioni hanno permesso a IGD di costruire un profilo professionale con caratteristiche uniche sul mercato italiano. Un'attitudine operativa corretta, collaborativa e lungimirante che è stata apprezzata dai tenant e, di riflesso, è risultata premiante per i risultati del conto economico di IGD stessa.

Differenziandosi dai modelli seguiti dalle principali società europee del settore retail, IGD non ha puntato 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 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. Nel corso del 2019, anche a seguito dell'Accordo Strategico definito con Coop Alleanza 3.0, sono stati completati i lavori di riduzione degli ipermercati all'interno dei centri commerciali Fonti del Corallo di Livorno, Conè di Conegliano e Le Maioliche di Faenza, mentre sono ancora in corso i lavori al centro Porto Grande di Ascoli Piceno. 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 layout di altri centri nei quali le superfici degli ipermercati potranno essere riconsiderate alla luce dell'affermarsi di nuovi modelli di consumo.

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

Il 2019 è stato il primo anno di attuazione del Piano Strategico 2019-2021, approvato il 7 novembre 2018 con l'obiettivo 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 e 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 inve-

stimenti 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;**
- > **Implementazione dell'Accordo strategico con Coop Alleanza 3.0;**
- > **Completamento della pipeline in essere;**
- > **Esecuzione di una strategia di 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. Grazie all'intensa attività del 2019, diversi obiettivi sono già stati raggiunti nel primo anno di validità del Piano Strategico, anche grazie all'emissione di nuove obbligazioni per Euro 400 milioni con scadenza 2024, i cui proventi sono stati destinati al parziale riacquisto di due obbligazioni da Euro 300 milioni e Euro 162 milioni, con scadenza rispettivamente nel 2021 e 2022.

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 indicata. 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.

2.2 // Andamento dell'esercizio 2019

2.2.1 // Analisi economica

Il 2019 per il Gruppo IGD è stato un anno di intensa attività, con importanti operazioni industriali e finanziarie portate a termine operando in un contesto macroeconomico globale di crescita contenuta a causa del rallentamento del commercio internazionale e degli investimenti. Le prospettive per il commercio mondiale sono migliorate solamente nell'ultima parte dell'anno grazie alla progressiva attenuazione delle dispute tariffarie tra Cina e Stati Uniti, ma permangono rischi al ribasso legati all'aumentare delle tensioni geopolitiche esistenti¹.

In Italia, dopo un 2018 positivo ma non brillante, il ciclo economico ha ulteriormente rallentato nel 2019 con la crescita che si è assestata su livelli di poco superiori allo zero: secondo la stima preliminare dell'ISTAT, il Prodotto Interno Lordo è arrivato ad una crescita cumulata a fine 2019 del +0,2% in calo rispetto al +0,8% fatto registrare nel 2018². Tale rallentamento si deve soprattutto alla debolezza del settore manifatturiero e al calo degli investimenti, in particolare quelli in beni strumentali mentre il contributo positivo è arrivato dalla domanda interna e soprattutto dalla spesa delle famiglie³, grazie anche al buon andamento del mercato del lavoro: il tasso di disoccupazione a fine anno è risultato pari al 9,8%, in calo del -0,5% rispetto a dicembre 2018⁴. Relativamente alla dinamica dei prezzi, nel 2019 si è assistito ad un deciso rallentamento rispetto all'anno precedente, con il tasso d'inflazione che in media d'anno ha registrato una variazione positiva pari al +0,6% (era stata +1,2% nel 2018); tale rallentamento è dovuto principalmente all'andamento dei prezzi dei beni energetici⁵.

In un contesto, dunque, non particolarmente brillante, sono risultate positive le performance fatte registrare dal portafoglio IGD: al 31 dicembre 2019 le vendite operatori all'interno delle gallerie italiane risultano in crescita del +0,5%, a fronte di ingressi in calo rispetto all'anno precedente. L'andamento delle vendite, in particolare dopo un primo trimestre negativo, ha recuperato e si è sempre mantenuto su livelli positivi nei trimestri successivi. Anche

per gli ingressi, nonostante il dato sia inferiore rispetto all'anno precedente, il trend seguito è stato il medesimo, con un primo trimestre particolarmente negativo e un parziale recupero nei trimestri successivi, recupero che è stato confermato anche dai dati relativi al mese di gennaio 2020 (+1,4%). Più in generale sugli andamenti del primo trimestre hanno influito negativamente condizioni climatiche avverse e non in linea con le medie stagionali (verificatesi soprattutto a febbraio, e successivamente anche a maggio), effetti poi annullati e invertiti nel corso dell'anno, anche grazie a un buon andamento dell'elettronica di consumo (+5,8%), della ristorazione (+3,2%) e dei servizi (+8,2%), oltre all'inserimento di tenant performanti e al buon andamento dei centri oggetto di restyling nel 2019 (Fonti del Corallo e Casilino). Inoltre, sul dato degli ingressi ha influito anche l'andamento negativo di alcuni ipermercati, in particolare quelli interessati dai lavori per opere di rimodulazione e restyling.

Il tasso di occupancy medio del portafoglio italiano pari al 96,9% si è mantenuto su livelli elevati e pressoché stabile rispetto a fine 2018 (era 97,2%).

Anche i ricavi da attività locativa relativi al portafoglio italiano hanno fatto registrare una buona performance: al 31 dicembre 2019 risultano in crescita del 2,3%, mentre crescono del 10,1% i ricavi da attività locativa netti (+0,2% l'incremento senza considerare gli effetti del principio contabile IFRS16). Hanno contribuito a questo buon risultato le 4 gallerie ed il retail park facenti parte di un unico portafoglio acquisito ad aprile 2018, e l'ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema inaugurato a maggio 2018, i cui ricavi hanno potuto dare il loro apporto per tutto l'anno. I ricavi risultano in aumento anche a perimetro omogeneo (+0,3% rispetto al 31 dicembre 2018), nonostante nel corso dell'anno si siano verificate situazioni di sfritto temporaneo su alcune medie superfici, sulle quali però la Società ha lavorato alla ri-commercializzazione in modo tempestivo (con effetti che saranno visibili maggiormente nel corso del 2020) ed efficace: nel corso dell'anno sono stati sottoscritti, difatti, 243 contratti tra rinnovi (138) e nuove locazioni (105) con un incremento dei canoni pari al 1,1%⁶.

Nel corso dell'anno IGD ha poi proseguito nelle sue atti-

vità operative di asset management in linea con il Piano Strategico 2019-2021, approvato a fine 2018: in autunno sono stati inaugurati i restyling presso i centri commerciali Casilino a Roma e Fonti del Corallo a Livorno: in entrambi i casi gli interventi hanno riguardato l'interno e l'esterno del centro commerciale con l'obiettivo di renderli sempre più attrattivi, accoglienti e confortevoli per i visitatori, infondendo una nuova vitalità. Sono inoltre terminati i lavori di rimodulazione degli ipermercati all'interno dei centri commerciali Le Maioliche (Faenza), Conè (Conegliano Veneto), e Porto grande (San Benedetto) mentre proseguono i lavori per la creazione di nuove unità retail rivenienti dalla riduzione degli ipermercati sulle quali la Società sta procedendo alla commercializzazione. Nel corso del 2020 a Porto grande è stato pianificato anche un restyling.

Nell'ambito del progetto Porta a Mare, il più importante progetto di sviluppo uso misto nella pipeline di IGD, a settembre è stata perfezionata la cessione di Palazzo Orlando (immobile uso uffici facente parte del sub ambito Mazzini) e contemporaneamente è stato acquistato il 50% della galleria commerciale Darsena city di Ferrara, di cui IGD era già proprietaria. Proseguono inoltre i lavori relativi al comparto Officine Storiche, il cuore del progetto, un'area di circa 20.000 mq, di cui 15.000 saranno destinati al retail dove troveranno spazio 30 negozi, 10 ristoranti e 1 fitness center; il completamento dei lavori è previsto entro la fine del 2020.

In Romania, l'economia continua a crescere a ritmo molto più sostenuto rispetto all'Italia e alla media dei paesi europei: per il 2019 il Prodotto Interno Lordo è stimato in crescita del 4,0%, in linea con quanto fatto registrare nel 2018 quando la crescita era stata sempre del 4,0%⁷. La crescita continua a essere trainata in primo luogo dai consumi privati, ma sono aumentati anche gli investimenti principalmente grazie all'arrivo di fondi dall'Unione Europea⁸. Tutto ciò, unito al lavoro portato avanti da IGD in termini di restyling e aggiornamento del merchandising mix delle proprie gallerie, ha contribuito alle buone performance operative fatte registrare dai centri commerciali IGD: il tasso di occupancy pari al 97,6% è ulteriormente migliorato rispetto al 97,1% del 2018. Inoltre, le attività di commercializzazione e rinegoziazione portate avanti durante l'anno hanno fatto registrare un upside significati-

1. Fonte: Banca d'Italia - Bollettino economico 1/2020, gennaio 2020

2. Fonte: Istat - Stima Preliminare del PIL, gennaio 2020

3. Fonte: Banca d'Italia - Bollettino economico 1/2020, gennaio 2020

4. Fonte: Istat - Occupati e disoccupati, gennaio 2020

5. Fonte: Istat - Prezzi al consumo, gennaio 2020

6. Escludendo il contratto per il Multiplex a Centro Sarca

7. Fonte: OCSE - Economic Outlook, novembre 2019

8. Fonte: OCSE - Economic Outlook, novembre 2019

vo pari al 4,0% nei canoni dei nuovi contratti. L'insieme di queste variabili ha contribuito alle buone performance fatte registrare dai ricavi da attività locativa che risultano in incremento del 3,2% rispetto al 2018.

Nel 2019 si è lavorato intensamente anche sulla struttura finanziaria del Gruppo: a gennaio IGD ha rimborsato un bond di 125 milioni di Euro (costo 3,875%), grazie al contratto di finanziamento senior unsecured del valore di 200 milioni di Euro (costo 2,1%) sottoscritto a fine 2018. IGD ha ottenuto inoltre due rating in area investment grade da altrettante agenzie: ad aprile l'agenzia S&P Global Ratings ha assegnato ad IGD un rating "BBB-" (attualmente con outlook negativo), cui ha fatto seguito l'agenzia Fitch Ratings Ltd, che, ad ottobre, ha assegnato ad IGD un rating "BBB-" con outlook stabile. Nel mese di novembre, infine, IGD ha emesso nuove obbligazioni per 400 milioni di Euro con scadenza 28 novembre 2024, tasso fisso 2,125% annuo. I proventi dell'emissione sono stati destinati in parte al riacquisto parziale delle obbligazioni da 300 milioni di Euro e 162 milioni di Euro, che scadono rispettivamente nel 2021 e nel 2022, in parte saranno destinati al rimborso integrale del bond con scadenza nel 2021 ed in parte alla gestione operativa generale. L'emissione è stata accolta

con favore dal mercato, con una domanda superiore alla size iniziale e la presenza tra i sottoscrittori di qualificati e importanti investitori nazionali e internazionali. La finalità dell'operazione di cui sopra è stata principalmente quella di ridurre il costo del debito e allungare le scadenze finanziarie in essere. A fine 2019 il costo medio del debito si è attestato a 2,35% rispetto al 2,65% di fine 2018, il tasso di copertura degli oneri finanziari o ICR si è attestato a 3,4x contro il 3,5x di fine 2018, mentre la scadenza media del debito a fine 2019 è pari a 4,1 anni.

Al netto degli effetti delle svalutazioni fair value che incidono sull'utile netto di gruppo, come verrà meglio illustrato in seguito, si segnala l'incremento dell'utile netto ricorrente (Funds From Operations) che al 31 dicembre 2019 è risultato pari a 83,3 milioni di Euro, in crescita del 4,5% rispetto al 2018, un incremento in linea con la guidance comunicata al mercato in cui era stato previsto un aumento in un range +4/5%.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

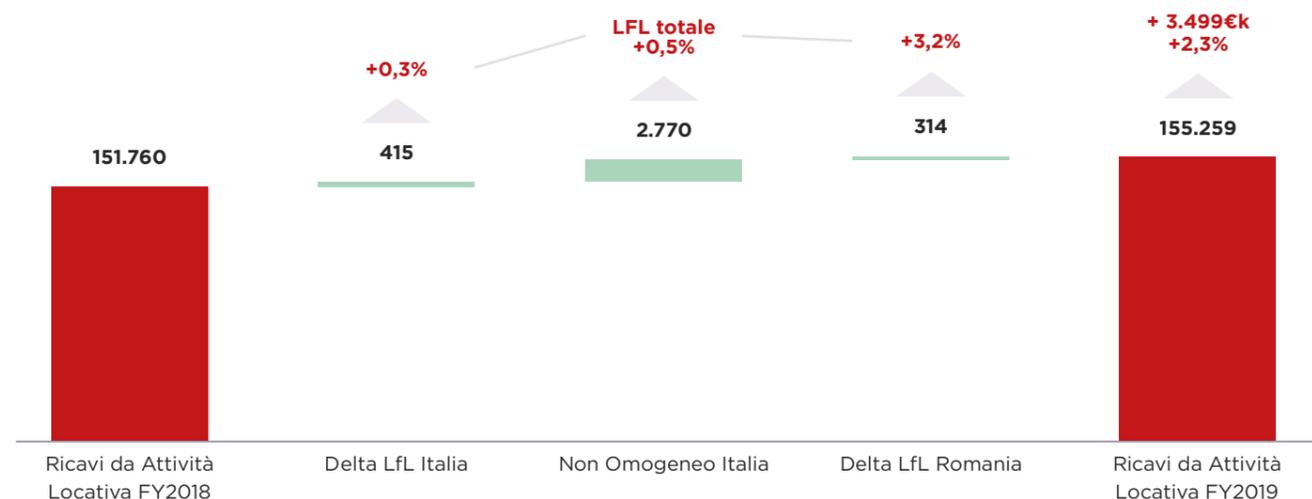
> CONTO ECONOMICO GESTIONALE CONSOLIDATO

Consolidato Gruppo	(A) 31/12/2019	(B) 31/12/2018	Δ (A)/(B)	Effetti IFRS16 (C)	31/12/2019 adj (A+C)
Ricavi da attività locativa freehold	142.680	139.286	2,4%	0	142.680
Ricavi da attività locativa leasehold	12.579	12.474	0,8%	0	12.579
Totale Ricavi da attività locativa	155.259	151.760	2,3%	0	155.259
Locazioni passive	-3	-10.265	-100%	-10.302	-10.305
Costi diretti da attività locativa	-18.680	-17.463	7,0%	0	-18.680
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	136.576	124.032	10,1%	-10.302	126.275
Ricavi da servizi	6.383	6.309	1,2%	0	6.383
Costi diretti da servizi	-5.491	-5.162	6,4%	0	-5.491
Ricavi netti da servizi (Net services income)	892	1.147	-22,2%	0	892
Personale di sede	-6.816	-6.707	1,6%	0	-6.816
Spese generali	-5.457	-4.749	14,9%	0	-5.457
EBITDA Gestione Caratteristica (Operating income) <i>Ebitda Margin Gestione Caratteristica</i>	125.195 77,5%	113.723 71,9%	10,1%	-10.302	114.894
Ricavi da vendita immobili	406	4.445	-90,9%	0	406
Costo del venduto e altri costi da trading	-1.044	-5.536	-81,1%	0	-1.044
Risultato operativo da trading	-638	-1.091	-41,5%	0	-638
EBITDA <i>Ebitda Margin</i>	124.557 76,9%	112.632 69,3%	10,6%	-10.302	114.255
Svalutazioni e adeguamento fair value	-72.788	-30.279	n.a.	11.851	-60.937
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.426	-1.106	28,9%	-310	-1.736
EBIT	50.343	81.247	-38,0%	1.239	51.582
Gestione finanziaria	-36.752	-32.498	13,1%	1.931	-34.823
Gestione partecipazione/straordinaria	11	-85	n.a.	0	11
Utile/Perdita ante imposte	13.602	48.664	-72,0%	3.170	16.772
Imposte	-1.011	-2.276	-55,6%	-832	-1.843
Utile del periodo	12.591	46.388	-72,9%	2.338	14.929
Utile/ Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.	0	0
Utile netto del gruppo	12.591	46.388	-72,9%	2.338	14.929

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.

> RICAVI NETTI DA GESTIONE LOCATIVA (NET RENTAL INCOME)

I **Ricavi da attività locativa** sono pari a 155.259 migliaia di Euro in crescita del 2,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



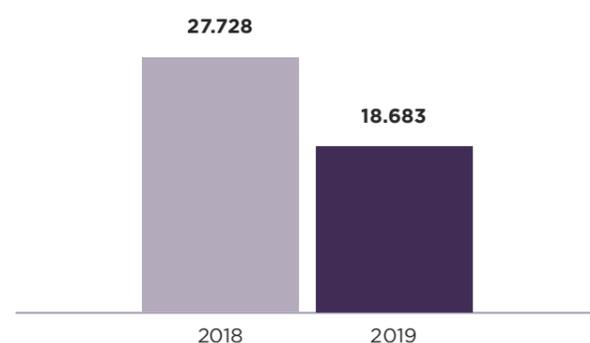
L'incremento, pari a 3.499 migliaia di Euro, è dovuto:

- > Per circa 2.770 migliaia di Euro, ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo a seguito dell'acquisizione del portafoglio di Eurocommercial Properties nell'aprile 2018 e all'apertura dell'ampliamento di Crema nel maggio 2018. Tali effetti sono parzialmente compensati dalla vacancy strategica per lavori di fit out in corso;
- > Per 415 migliaia di Euro, alla crescita like for like (+0,3%) in Italia, relativa a un portafoglio immobiliare pari a ca. 2 miliardi di Euro. Incrementano le gallerie (+0,4%), per alcune attività di commercializzazione concluse nell'ultimo trimestre 2019, scalette al rialzo e migliori ricavi da affitti spazi temporanei, compensate in parte da maggiori ridu-

zioni temporanee concesse) e sono sostanzialmente in linea rispetto all'anno precedente gli ipermercati (+0,1%). Nel periodo sono stati sottoscritti 243 nuovi contratti con un upside medio sul canone del +1,1% escluso il cinema Sarca; l'adeguamento per inflazione ha inciso per circa 50 bps;

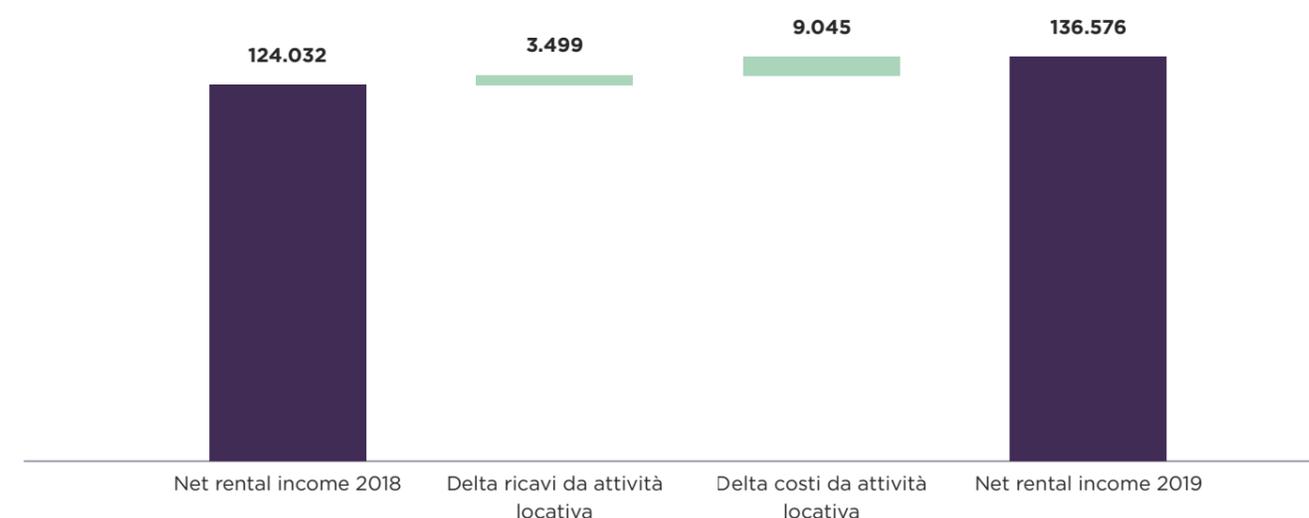
- > Per circa 314 migliaia di Euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+3,2%), anche dovuti alle attività di commercializzazione e rinegoziazione (sono stati rinnovati 230 contratti con upside medio del +4,04% e 160 contratti per turnover). Il portafoglio immobiliare relativo all'analisi like for like della Romania ammonta a circa 150 milioni di Euro.

> Costi diretti attività locative



I **Costi diretti da attività locativa** ammontano a 18.683 migliaia di Euro e sono in decremento del 32,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (ovvero in incremento del 4,5% senza considerare gli impatti IFRS16; per maggiori dettagli in merito agli effetti della prima adozione dell'IFRS 16 si rimanda al paragrafo 4.6.2.1 della Nota Integrativa al bilancio consolidato annuale). I maggiori costi sono relativi principalmente a spese condominiali, IMU, costi una tantum marketing e assicurazioni anche per ampliamento portafoglio.

Il **Net rental income** è pari a 136.576 migliaia di Euro, in crescita del 10,1% (+1,8% senza considerare gli impatti IFRS16) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Il net rental income è pari a 136.576 migliaia di Euro, in crescita del 10,1% (+1,8% senza considerare gli impatti IFRS16) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il net rental income freehold è pari a 124.490 migliaia di Euro, in incremento del 2,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto ri-

levante e pari all'87,3%, sostanzialmente in linea rispetto all'anno precedente.

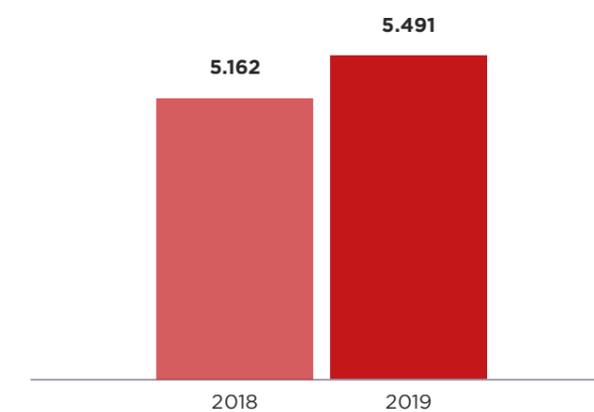
Il net rental income leasehold è pari a 12.086 migliaia di Euro, mentre senza considerare gli impatti IFRS16, sarebbe pari a 1.788 migliaia di Euro in decremento del 13,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

> RICAVI NETTI DA SERVIZI (NET SERVICE INCOME)

I **Ricavi da attività da servizi**, sono in incremento di 74 migliaia di Euro (+1,2%) rispetto all'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (91% del totale per un importo pari a 5.803 migliaia di Euro), in aumento rispetto al precedente periodo (+7,3%) per effetto principalmente di nuovi mandati di gestione (La Favorita e Il Centro Luna). In lieve decremento gli altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services) e pilotage.

I **Costi diretti da servizi** ammontano a 5.491 migliaia di Euro, in incremento di 329 migliaia di Euro (+6,4%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'incremento dei costi è dovuto principalmente all'aumento dei costi del personale di rete a seguito dell'adeguamento del CCNL.

> Costi diretti da servizi



Il **Net Service Income** è pari a 892 migliaia di Euro in decremento del 22,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 14,0% in decremento rispetto al 18,2% dell'anno precedente.

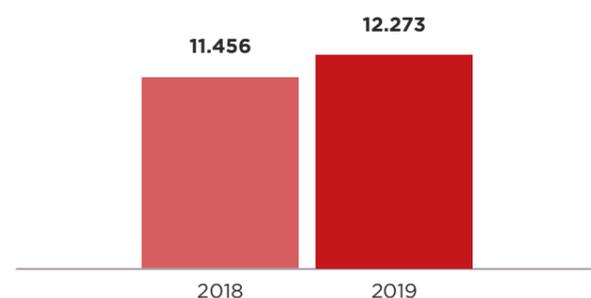


> SPESE GENERALI DELLA GESTIONE CARATTERISTICA

Le **Spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 12.273 migliaia di Euro, in aumento (+7,1%) rispetto ai 11.456 migliaia di Euro dell'anno precedente, dovuto principalmente all'incremento del costo del personale di sede a seguito dell'adeguamento del CCNL, oltre ad altri costi non ricorrenti del periodo (come consulenze, progetti aziendali e di gestione societaria).

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 7,6%.

> Spese generali gestione caratteristica



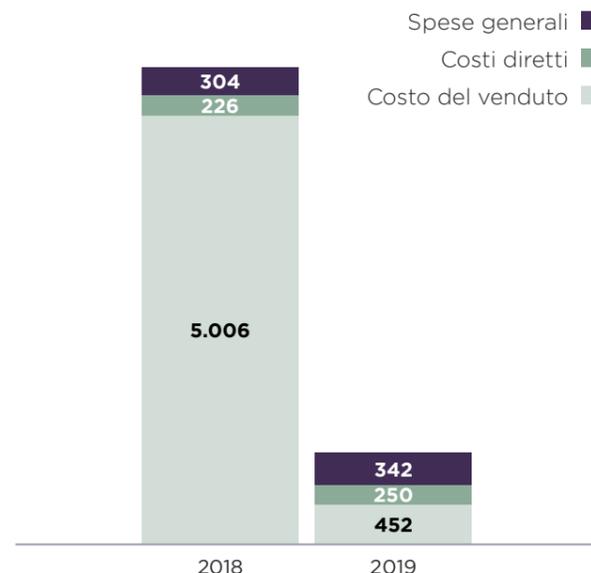
> RISULTATO OPERATIVO DA TRADING

Il **Risultato operativo da trading** è negativo pari a 638 migliaia di Euro in miglioramento rispetto all'anno precedente.

In questo esercizio sono stati registrati ricavi da vendita immobili per 406 migliaia di Euro, relativi alla vendita di un'unità residenziale e relative pertinenze, rispetto alle 14 unità e relative pertinenze dell'anno precedente. Delle 73 unità residenziali originali, al 31 dicembre 2019 è stata perfezionata la vendita di 69 unità e per 3 unità sono stati firmati contratti preliminari.

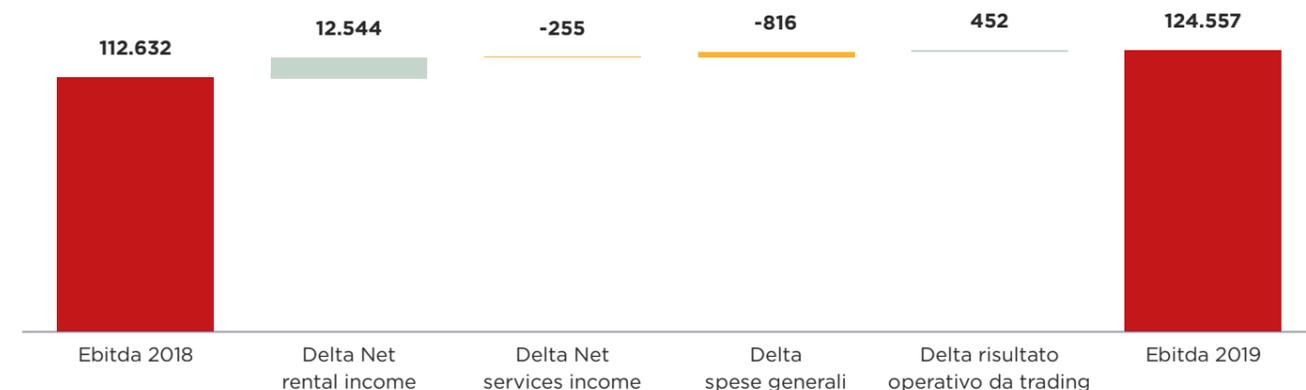
A seguito di tali accordi il totale degli appartamenti venduti/impegnati ha raggiunto il 98,7% del totale della superficie commerciale.

Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:



> EBITDA

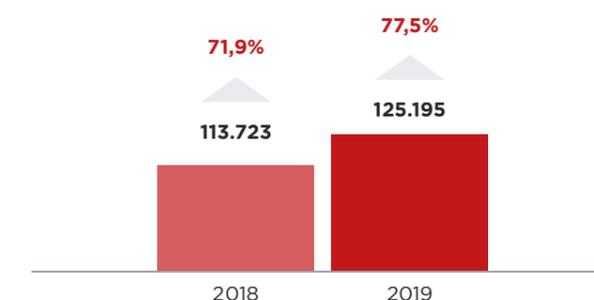
L'**EBITDA** della gestione caratteristica dei dodici mesi 2019 è pari a 125.195 migliaia di Euro, in incremento del +10,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 124.557 migliaia di Euro in aumento del +10,6%. Di seguito riportiamo una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dell'anno nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



> Ebitda Gestione Caratteristica

Come precedentemente commentato, sull'andamento del margine EBITDA complessivo ha influito sostanzialmente l'incremento dei ricavi della gestione caratteristica (anche per l'ampliamento del perimetro immobiliare) e l'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 77,5% in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, di 560 bps, in leggera diminuzione di 88 bps non considerando gli impatti IFRS16.



> ADEGUAMENTO DEL FAIR VALUE E SVALUTAZIONI

La voce **Adeguamento al fair value e svalutazioni**, al 31 dicembre 2019, risulta negativa per Euro 72.788 migliaia, in incremento rispetto ad Euro 30.279 migliaia del 31 dicembre 2018. Tali svalutazioni sono così formate:

- > Euro 11.851 migliaia relativi ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo dell'effetto delle manutenzioni effettuati su tali immobili;
- > Euro 26.558 migliaia relativi agli interventi di restyling conclusi nell'anno, manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD e l'avanzamento lavori del comparto officine storiche di Livorno;

> Euro 26.381 migliaia relativi all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2019 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;

> Euro 1.446 migliaia relativi all'integrazione del prezzo di compravendita della Galleria Katanè a seguito della sentenza pubblicata in data 7 giugno 2019 dal Tribunale di Ravenna. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 2.5 della presente relazione e al paragrafo 45 della Nota Integrativa al bilancio consolidato;

> Euro 2.052 migliaia relativi a manutenzioni straordinarie

svolte su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;

> Euro 4.500 migliaia relativi all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società

controllata di diritto rumeno Win Magazin SA in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2019 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

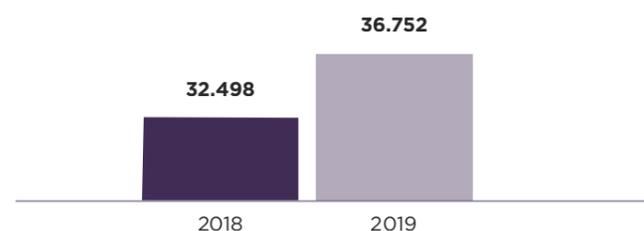
> EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 50.343 migliaia di Euro, con un decremento del 38,0% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente. Sulla variazione, oltre l'incremento dell'EBITDA commentato in precedenza, ha influito la variazione negativa della voce Svalutazioni e Adeguamenti del Fair

Value pari a 72.788 migliaia di Euro, rispetto al valore di 43.136 migliaia di Euro dell'anno precedente e l'effetto netto positivo dell'acquisizione dei quattro rami d'azienda effettuati nel 2018 pari a 12.857 migliaia di Euro.

> GESTIONE FINANZIARIA

> Gestione finanziaria



Il saldo del risultato della **Gestione finanziaria** è passato da 32.498 migliaia di Euro del 31 dicembre 2018 a 36.752 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019. L'incremento, di circa 4.254 migliaia di Euro, è dovuto principalmente:

> Ai maggiori oneri finanziari contabilizzati nel periodo a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16 pari ad Euro 1.931 migliaia (per maggiori dettagli in merito agli effetti dell'adozione dell'IFRS 16 si rimanda alla Nota Integrativa al paragrafo 4.6.2.1);

> All'incremento, pari ad Euro 3.226 migliaia, degli oneri per costo ammortizzato derivanti dalla contabilizzazione del differenziale tra il valore attuale dei nuovi flussi di cassa attualizzati al tasso di interesse effettivo originario e il valore attuale dei flussi finanziari della passività originaria nell'ambito dell'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni di Euro e parziale riacquisto di prestiti obbligazionari in essere per un importo complessivo pari ad Euro 237.607 migliaia;

> Al decremento degli oneri legati ai prestiti obbligazionari per effetto dell'estinzione, avvenuta nel corso del

mese di gennaio 2019, del prestito obbligazionario da 150 milioni di Euro e della operazione portata a termine, nel corso del mese di novembre 2019 di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni di Euro e parziale riacquisto di prestiti obbligazionari in essere per un importo complessivo pari ad Euro 237.607 migliaia, di cui Euro 229.207 migliaia di titoli rappresentativi del prestito obbligazionario da nominali 300 milioni di Euro ed Euro 8.400 migliaia di titoli rappresentativi del prestito obbligazionario da nominali 162 milioni di Euro (per maggiori dettagli in merito all'operazione si rimanda al paragrafo 2.5 della presente relazione);

> Ai maggiori interessi per i finanziamenti acquisiti nell'ambito dell'operazione di acquisizione dei 4 rami d'azienda finalizzata ad aprile 2018 e per il finanziamento di 200 milioni di Euro, erogato in due tranches nel corso del primo trimestre del 2019;

> Ai maggiori oneri finanziari su linee committed.

Al 31 dicembre 2019 il **Costo medio del debito**, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorren-

ti che non) e gli effetti dell'adozione del nuovo principio contabile IFRS 16, risulta pari al 2,35%, in diminuzione rispetto al 2,65% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,98% rispetto al 2,88% del 31 dicembre 2018.

L'indice di **Interest Coverage Ratio (ICR)** calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" al netto degli effetti relativi all'applicazione dell'IFRS 16 è pari a 3,28x, in calo rispetto al 3,47x dell'esercizio precedente.

> GESTIONE PARTECIPAZIONE E CESSIONI IMMOBILI

Il risultato del 31 dicembre 2019, pari ad Euro 11 migliaia, è da imputare al risultato della vendita dell'immobile "Palazzo Orlando" perfezionata nel mese di settembre 2019 (per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda al paragrafo 2.5 della presente relazione).

> IMPOSTE

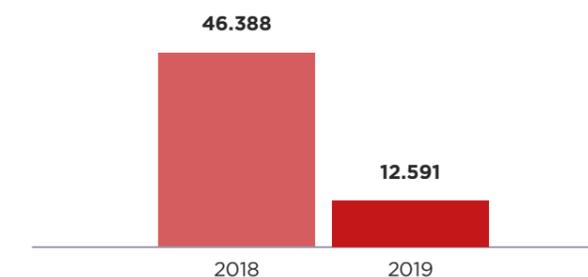
	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Imposte correnti	1.450	1.431	19
Imposte differite passive	(502)	488	(990)
Imposte anticipate.	37	359	(322)
Sopravvenienze attive / passive - Accantonamenti	26	(2)	28
Imposte sul reddito	1.011	2.276	(1.265)

Al 31 dicembre 2019 l'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per Euro 1.011 migliaia in decremento di Euro 1.265 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2018 prevalentemente per (i) l'adeguamento delle imposte differite (attive e passive) in relazione al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale determinato per effetto delle variazioni di fair value degli investimenti

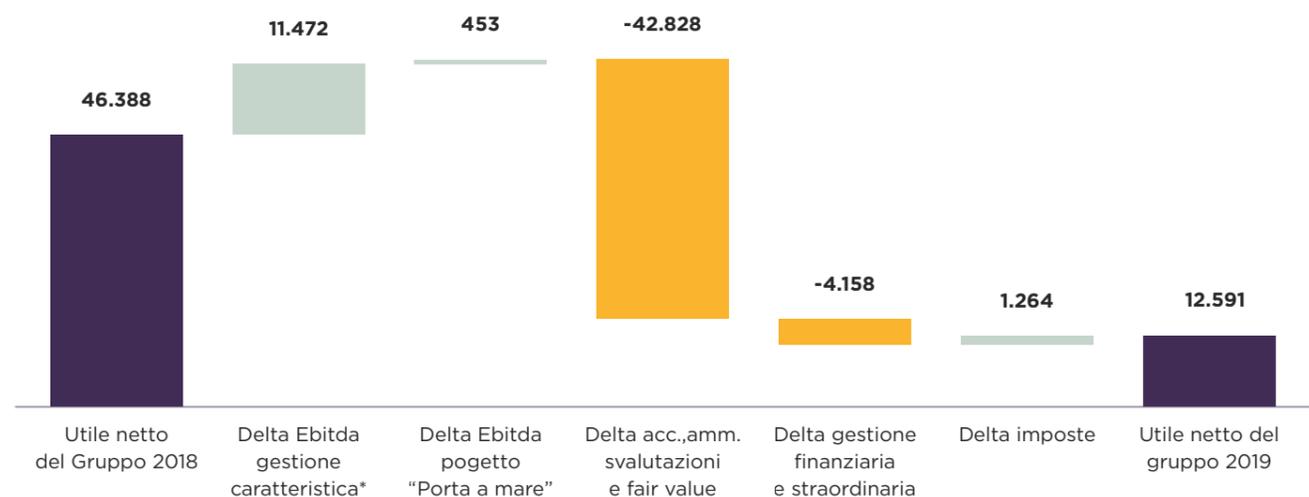
immobiliari detenuti da società controllate in regime fiscale ordinario e (ii) l'effetto della fiscalità differita registrata a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16 (per maggiori dettagli in merito agli effetti dell'adozione dell'IFRS 16 si rimanda al paragrafo 4.6.2.1 della nota integrativa al bilancio consolidato).

> UTILE NETTO DEL GRUPPO

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo pari a 12.591 migliaia di Euro, in diminuzione rispetto a 46.388 migliaia di Euro del 2018.



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



> FFO GESTIONE CARATTERISTICA

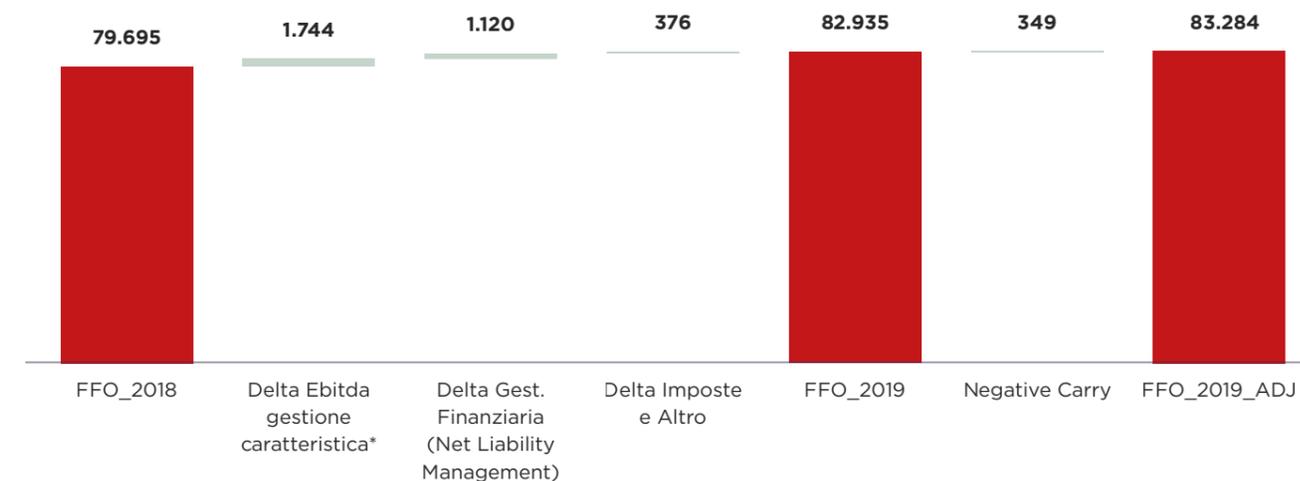
L'**FFO (Funds From Operations)**, indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 31 dicembre 2019 risulta pari ad Euro 83.284 migliaia, registrando un incremento di Euro 3.590 migliaia, pari al +4,5% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente. Tale andamento riflette il miglioramento dell'Ebitda della gestione caratteristica e

della gestione finanziaria adj, come commentato in precedenza. Il dato non tiene conto di oneri di negative carry, relativi a rifinanziamenti in anticipo di future scadenze, in quanto non ricorrenti.

Tali incrementi risultano in linea con la guidance comunicata al mercato in cui era stato previsto un aumento in un range 4/5%.

Founds from Operations	2019	2018	Delta	Delta%
EBITDA Gestione Caratteristica*	125.769	113.723	12.046	10,6%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(10.302)	0	(10.302)	n.a.
Gest. Finanziaria Adj	(31.384)	(32.504)	1.120	-3,4%
Gestione Partecipazione / Straordinaria Adj	0	0	0	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	(1.148)	(1.524)	376	-24,7%
FFO	82.935	79.695	3.240	4,1%
Negative Carry	349	0	349	
FFO ADJ	83.284	79.695	3.589	4,5%

* Al netto di spese non ricorrenti



2.2.2 // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2019, è di seguito sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018	Δ	%
Investimenti immobiliari	2.365.214	2.346.527	18.687	0,79%
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.827	36.563	4.264	10,44%
Attività immateriali	12.535	12.696	(161)	-1,28%
Altre attività materiali	8.970	9.615	(645)	-7,19%
Crediti vari e altre attività non correnti	118	111	7	6,36%
Partecipazioni	223	277	(54)	-24,22%
Capitale Circolante Netto	18.441	26.019	(7.578)	-41,09%
Fondi	(7.125)	(8.164)	1.039	-14,58%
Debiti e altre passività non correnti	(21.873)	(19.742)	(2.131)	9,74%
Imposte differite passive / (attive) nette	(26.313)	(26.340)	27	-0,10%
Totale impieghi	2.391.017	2.377.562	13.455	0,56%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.211.014	1.252.338	(41.324)	-3,41%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	17.365	17.364	1	0,01%
Posizione finanziaria netta	1.162.638	1.107.860	54.778	4,71%
Totale Fonti	2.391.017	2.377.562	13.455	0,56%

Le principali variazioni, rispetto al 31 dicembre 2018, hanno riguardato:

// Gli **Investimenti immobiliari**, che hanno subito un incremento pari a Euro 18.687 migliaia, determinato principalmente:

> Dalla prima applicazione dell'IFRS 16. Al 1 gennaio 2019 il Gruppo ha iscritto un'attività per diritto d'uso classificata tra gli investimenti immobiliari per un importo pari a Euro 66.431 migliaia, in relazione ai contratti di affitto relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" e al parcheggio relativo al centro commerciale "Centro d'Abruzzo", e una passività per leasing pari a Euro 62.920 migliaia;

> Dalla riclassifica negli investimenti immobiliari dei lavori ultimati relativi (i) per Euro 1.497 migliaia, al restyling del centro commerciale Fonti del Corallo, (ii) per Euro 1.421 migliaia ai lavori di rimodulazioni spazi svolti nel medesimo

centro 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, (iii) per Euro 2.585 migliaia ai lavori per restyling e rimodulazione degli spazi (accorpamento/frazionamento di negozi) al primo piano della Galleria Casilino di Roma e (iv) per Euro 1.232 migliaia ai lavori per restyling della Galleria Gran Rondò di Crema;

> Dai lavori eseguiti per circa 14.605 migliaia di Euro relativi a manutenzioni straordinarie ed adeguamento sismico nei centri commerciali ed in particolare in Città delle Stelle di Ascoli, Casilino e Tiburtino a Roma, La Torre a Palermo, Centro Lame a Bologna ed ESP a Ravenna;

> Per Euro 1.446 migliaia per integrazione del prezzo di compravendita della Galleria Katanè a seguito della sentenza pubblicata in data 7 giugno 2019 dal Tribunale di Ravenna. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 2.5 della presente relazione e al paragrafo 45 della Nota Inte-

grativa al bilancio consolidato;

> Dall'acquisto, perfezionato in data 30 settembre 2019 da parte di IGD, del 50% della Galleria Commerciale "Darsena City" a Ferrara, di cui era comproprietaria per un importo pari ad Euro 14.132 migliaia;

> Dalla vendita da parte di Porta Medicea S.r.l. (controllata al 100% dal Gruppo IGD) dell'immobile "Palazzo Orlando", situato a Livorno e destinato a uso uffici, ad un prezzo pari a 12,8 milioni di Euro (oltre imposte);

> Dagli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 5.269 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 77.131 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 71.862 migliaia;

// **Le Immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un incremento pari a Euro 4.264 migliaia, determinate principalmente:

> Dagli investimenti eseguiti nel corso dell'anno comprensivi delle riclassifiche da acconti, per un importo complessivo pari a circa Euro 11.889 migliaia, principalmente per: (i) il completamento dei lavori di restyling del centro commerciale Fonti del Corallo per Euro 934 migliaia; (ii) il completamento dei lavori di rimodulazioni spazi svolti nel medesimo centro a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Unicoop Tirreno per Euro 1.061 migliaia; (iii) i lavori di restyling e rimodulazione degli spazi (accorpamento/frazionamento di negozi) al primo piano della Galleria Casilino di Roma per Euro 2.622 migliaia, (iv) i lavori per restyling della Galleria Gran Rondò di Crema per Euro 1.232 migliaia; (v) la progettazione del restyling presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 210 migliaia; (vi) la rimodulazione degli spazi, presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza, Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale per Euro 698 migliaia; (vii) la realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò di Crema per Euro 45 migliaia; (viii) il restyling dei centri commerciali Darsena di Ferrara e Punta di Ferro di Forlì per Euro 103 migliaia (ix) e la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 4.984 migliaia;

> Dalla riclassifica, pari ad Euro 6.773 migliaia, degli investimenti ultimati nell'anno e riclassificati per Euro 6.736

migliaia negli investimenti immobiliari descritti precedentemente e per Euro 37 migliaia nella voce attrezzature ed altri beni;

> Dalla svalutazione, per Euro 72 migliaia del progetto Ampliamento Porto grande, e dall'effetto positivo, pari ad Euro 66 migliaia, della valutazione a fair value del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare);

> Dal decremento netto degli acconti versati per Euro 1.001 migliaia.

// Le voci **Altre attività materiali** e **Attività immateriali**, hanno subito una variazione riconducibile prevalentemente agli ammortamenti del periodo.

// La voce **Partecipazioni**, la cui variazione negativa, pari a circa Euro 54 migliaia, è riconducibile al primo consolidamento della società controllata al 100% RGD Ferrara 2013 S.r.l.;

// Il **Capitale circolante netto**, risulta in decremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2018 per Euro 7.578 migliaia, principalmente per effetto:

> Dell'incremento delle Rimanenze per lavori in corso di costruzione, per un importo pari ad Euro 390 migliaia, dovuto ai lavori eseguiti nell'anno pari ad Euro 1.729 migliaia, alla vendita di 1 unità immobiliare, 2 box e 1 posto auto, e alla svalutazione, pari ad Euro 920 migliaia, effettuata al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia;

> Del decremento dei crediti commerciali verso terzi e parti correlate per circa 2.905 migliaia di Euro;

> Del decremento delle Altre attività correnti per effetto principalmente della chiusura dei costi sospesi, pari ad Euro 2.554 migliaia, relativi al finanziamento sottoscritto con BNP Paribas nel mese di ottobre 2018 ma erogato nel primo trimestre 2019;

> Dell'incremento dei debiti commerciali per Euro 1.954 migliaia dovuto principalmente ai lavori svolti nell'ultimo trimestre 2019;

> Dell'incremento delle Altre passività correnti per Euro 532 migliaia, per effetto principalmente di ricavi sospesi relativi all'esercizio 2020.

(importi in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018	Δ	%
Rimanenze e acconti	33.602	33.212	390	1,16%
Crediti commerciali vs terzi	11.114	12.915	(1.801)	-16,20%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	921	2.025	(1.104)	-119,87%
Altre attività correnti	3.084	5.441	(2.357)	-76,43%
Debiti commerciali e altri debiti	15.960	14.248	1.712	10,73%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	1.031	789	242	23,47%
Passività per imposte	2.601	2.376	225	8,65%
Altre passività correnti	10.688	10.156	532	4,98
Capitale Circolante Netto	18.441	26.024	(7.583)	-41,09%

// **I Fondi**, la cui riduzione, pari ad Euro 1.039 migliaia, è principalmente dovuta all'utilizzo del fondo rischi e oneri futuri a seguito dell'accordo transattivo sottoscritto tra IGD, IIS e Demostene S.p.A. per la chiusura del contenzioso in relazione all'integrazione del prezzo corrisposto da IGD nell'ambito dell'operazione di acquisto della Galleria del Centro Commerciale «Katané» di Gravina di Catania perfezionata nel corso del 2019, parzialmente compensata dall'accantonamento del salario variabile che verrà erogato ai dipendenti nel 2020, dagli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo), dall'accantonamento relativo ai ricorsi promossi da ex dipendenti di un operatore con il quale IGD aveva sottoscritto un contratto di affitto per un punto vendita, oggi riconsegnato, ubicato all'interno del Centro Commerciale Conè e dall'adeguamento del fondo TFR e TFM;

// **I Debiti e altre passività non correnti**, il cui incremento, pari ad Euro 2.131 migliaia, è dovuto ai maggiori depositi cauzionali ricevuti dalla controllante a seguito dell'accordo quadro firmato con Coop Alleanza 3.0 nel mese di novembre 2018 e da acconti ricevuti, parzialmente compensati dalla riclassifica tra le passività correnti della quota in scadenza entro l'esercizio successivo del debito per l'imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime SIINQ di Punta di Ferro;

// **Il Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 dicembre 2019, si è attestato a 1.211.014 migliaia di Euro e la variazione negativa pari a 41.324 migliaia di Euro è dovuta:

> Alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio

2018 pari ad Euro 55.153 migliaia;

> All'adeguamento delle riserve Cash Flow Hedge relative ai contratti derivati in essere, pari a circa 1.180 migliaia di Euro per la capogruppo e negativa, pari a circa 1.722 migliaia di Euro, per una società controllata;

> Alla vendita di parte delle azioni proprie detenute, per complessivi Euro 294 migliaia;

> All'effetto della prima applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per Euro 1.886 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 133 migliaia;

> All'adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo negativo pari ad Euro 290 migliaia;

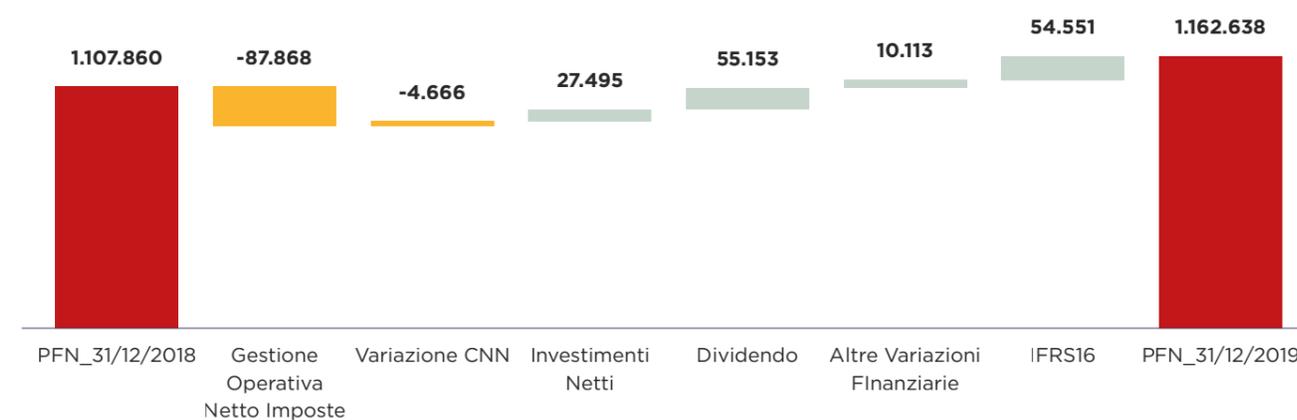
> Alla variazione positiva dei costi relativi all'aumento di capitale effettuato nel 2018, pari ad Euro 23 migliaia al netto del relativo effetto fiscale, contabilizzati in una apposita riserva negativa di patrimonio netto come previsto dai principi contabili di riferimento;

> All'utile dell'anno di competenza del Gruppo per Euro 12.591 migliaia.

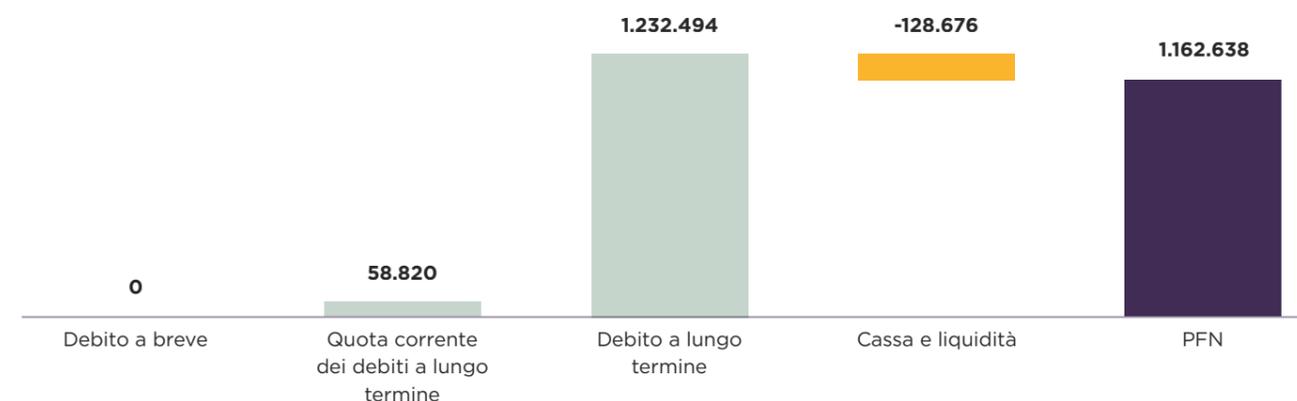
// **Le (Attività) e Passività nette per strumenti derivati**, risultano allineate rispetto all'esercizio precedente;

// **La Posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2019 risulta in aumento rispetto all'esercizio precedente e presenta

una variazione pari a circa 54,8 milioni di Euro analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



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



Il Gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il gearing ratio revised è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, al netto delle riserve di Cash Flow Hedge e degli effetti derivanti dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

Al 31 dicembre 2019 il gearing ratio revised, pari a 0,91, (gearing ratio pari a 0,95) risulta in incremento rispetto allo 0,88 del 31 dicembre 2018.



2.3 // Indicatori di Performance EPRA

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

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

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

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

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

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

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

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

EPRA Performance Measure	31/12/2019	31/12/2018
EPRA NAV (€000)	1.258.008	1.298.182
EPRA NAV per share	€11,40	€11,70
EPRA NNNAV	1.205.379	1.263.454
EPRA NNNAV per share	€10,92	€11,45
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,9%	5,4%
EPRA 'topped-up' NIY	6,0%	5,5%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	4,5%	3,8%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	3,2%	2,8%
EPRA Vacancy Rate Romania	2,4%	2,9%
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	18,5%	18,7%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	16,1%	16,9%
EPRA Earnings (€000)	€87.335	€76.146
EPRA Earnings per share	€0,79	€0,69

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

EPRA NNNAV Calculation	31.12.2019 (a)		31.12.2018 (b)		Δ% (a vs b)
	€'000	€p.s.	€'000	€p.s.	
Numero di azioni Totali	110.341.903		110.341.903		
1. Patrimonio Netto di Gruppo	1.211.015	10,98	1.252.338	11,35	-3,3%
<i>Exclude</i> Fair value Strumenti Finanziari	17.365		17.364		n.a
<i>Exclude</i> Fisicità differita	29.628		28.480		n.a
<i>Exclude</i> Avviamento da fiscalità differita					
2. EPRA NAV	1.258.008	11,40	1.298.182	11,77	-3,1%
<i>Include</i> Fair value Strumenti Finanziari	(17.365)		(17.364)		n.a
<i>Include</i> Fair value del debito	(5.636)		11.116		-150,7%
<i>Include</i> Fiscalità differita	(29.628)		(28.480)		n.a
3. EPRA NNNAV	1.205.379	10,92	1.263.454	11,45	-4,6%

Il NAV risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2018 (-3,1%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto. Tali variazioni riflettono principalmente: (i) l'erogazione dei dividendi in corso d'anno; (ii) altre variazioni minori di patrimonio e (iii) 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) e dalla variazione positiva della riserva di cash flow hedge.

Il NNNAV risulta in calo rispetto all'esercizio precedente (-4,6%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette principalmente la variazione negativa della valu-

tazione 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 2019, oltre alla diversa composizione del debito, sia in termini di *duration* che in termini di onerosità.

9. European Public Real estate Association
10. Vedere www.epra.com

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

EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	NIY and "Topped-up" NIY disclosure					Consuntivo 31.12.2019			Consuntivo 31.12.2018			
	€'000	Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale	Italia	Romania	Totale			
Investment property - wholly owned		2.197.556	150.290	2.347.846	54.800	2.402.646	2.224.191	154.790	2.378.981			
Investment property - share of JVs/Funds		0	0	0	0	0	0	0	0			
Trading property (including share of JVs)		33.560	0	33.560	0	33.560	33.170	0	33.170			
Less developments		-479.301	0	-479.301	0	-479.301	-518.810	0	-518.810			
Completed property portfolio		1.751.815	150.290	1.902.105	54.800	1.956.906	1.738.550	0	1.893.340			
Allowance for estimated purchasers' costs		0	0	0	0	0	0	0	0			
Gross un completed property portfolio valuation	B	1.751.815	150.290	1.902.105	54.800	1.956.906	1.738.550	154.790	1.893.340			
Annualised cash passing rental income		106.129	10.418	116.547	12.568	129.115	104.602	0	114.763			
Property outgoings		-12.287	-1.297	-13.584	-417	-14.001	-11.670	0	-12.820			
Annualised net rents	A	93.842	9.121	102.963	12.151	115.114	92.931	0	101.943			
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		1.700	282	1.982	143	2.125	1.354	0	1.960			
Topped-up net annualised	C	95.542	9.403	104.945	12.294	117.239	94.286	9.671	103.903			
EPRA NIY	A / B	5,4%	6,1%	5,4%	22,2%	5,9%	5,3%	5,8%	5,4%			
EPRA "Topped-up" NIY	C / B	5,5%	6,3%	5,5%	22,4%	6,0%	5,4%	6,2%	5,5%			

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

I redditi da locazione annualizzati comprendono tutte 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 2018, saranno rimodulati, sono stati riclassificati nella voce "Investimenti immobiliari in sviluppo".

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

Nell'anno 2019 per effetto dell'IFRS16 sono stati inclusi nel calcolo del NIY gli immobili in leasehold in linea con la Best Practices Recommendations EPRA. Tali indicatori al netto dell'IFRS 16 risultano in linea con l'anno precedente, con l'EPRA NIY pari a 5,4% e "Topped-up" NIY pari a 5,5%.

L'EPRA vacancy rate del portafoglio Italia risulta pari a 3,2% in incremento rispetto all'anno precedente (si attestava al 2,8%), dovuto all'incremento della vacancy rate Gallerie (4,5%) rispetto al 3,8% dell'anno precedente, con gli ipermercati che presentano una full occupancy in linea con l'anno precedente. L'EPRA vacancy rate della Romania è al 2,4% in miglioramento rispetto al 2,9% del 2018.

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

EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	Cost Ratios	2019*	2018
Include	(i) Administrative / operating expense line per IFRS income statement	-37.017	-44.878
Include	(ii) Net service charge costs/fees	3.505	3.627
Include	(iii) Management fees less actual / estimated profit element	5.472	5.132
Include	(iv) Other operating income / recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	19	30
Include	(v) Share of Joint Ventures expenses		
Exclude (if part of the above)	(vi) Investment Property depreciation		
Exclude	(vii) Ground rent costs	3	10.265
Exclude	(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)		-28.018	-25.824
	(ix) Direct vacancy costs	-3.601	-2.587
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)		-24.417	-23.230
	(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	155.256	141.496
	(xi) Lesess: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-3.505	-3.627
	(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
Gross Rental Income (C)		151.751	137.869
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)		18,5%	18,7%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)		16,1%	16,9%

* Da precisare che con l'introduzione del nuovo principio contabile IFRS16, non sono state incluse nelle righe "(i) Administrative/ Operating expense line per IFRS income statement", "(vii) Ground rent costs" e "(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS" le locazioni passive relative agli immobili in leasehold.

Il decremento dell'EPRA cost ratio è correlato alla diminuzione dell'incidenza dei costi diretti sui ricavi lordi di locazione e all'adozione del nuovo principio contabile IFRS16.

Il Gruppo nel corso del 2019 e nel corso dell'anno precedente ha capitalizzato annualmente i soli costi di project management inerenti al Progetto Porta a Mare pari a Euro 25 migliaia.

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



Earnings & Earnings Per Share

	2019	2018
Earnings per IFRS income statement	12.591	46.388
Epra Earnings Adjustments:		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	72.788	30.280
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties development properties held for investment and other interests	-11	85
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	69	561
(iv) Tax on profits or losses on disposals	-19	-157
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	0	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	3.442	0
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	-1.524	-1.012
(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
EPRA Earnings	87.336	76.146
Company specific adjustments:		
(a) General provisions and depreciations	1.426	1.104
(b) Non-controlling interest in respect of the above	0	0
(c) Tax on profit or losses on disposals	19	157
(d) Contingent tax	26	-2
(e) Other deferred tax	1.059	1.859
(f) Capitalized interests	0	0
(g) Current Tax	302	302
(h) Ground rent costs, adjustment financial results and non - recurring expenses	-7.446	
(i) Other Adjustment for no core activities	562	129
Company specific Adjusted Earnings	83.285	79.695
Earnings Per Share (Numero Nuovo di azioni) Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
Earnings Per Share	0,79	0,69

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 derivanti 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 2019 registra un significativo incremento di Euro 11.190 migliaia pari a +14,7% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente. Tale incremento risulta essere maggiore rispetto all'incremento dell'FFO per effetto della contabilizzazione del nuovo IFRS16.

> Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

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

Property-related CAPEX (Euro / migliaia)	31/12/2019	31/12/2018
Acquisitions	14.130	195.480
Development	6.690	6.160
Liike-for-like portfolio	21.480	14.290
Other	420	30
Capital Expenditure	42.720	215.960

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 4.6.2.1).

Con riferimento, invece, alla valutazione del portafoglio immobiliare, alla scelta degli esperti indipendenti ed ai criteri di valutazione utilizzati, si rimanda al paragrafo 2.6

Il portafoglio immobiliare della Relazione sulla Gestione e al paragrafo 4.6.3 Uso di stime riportato nelle Note di commento.

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 2019, 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 capitale sociale di IGD SIQ SpA è pari a 650.000.000,00 Euro, suddiviso in 110.341.903 azioni prive dell'indicazione del valore nominale.

> I principali indici nei quali il titolo IGD è incluso:

> FTSE All-Share Capped, FTSE Italia All-Share, FTSE Italia STAR, FTSE Italia Mid Cap, FTSE Italia Finanza, FTSE Italia Beni Immobili

> FTSE 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 Dividend, WisdomTree International SmallCap Dividend, WisdomTree Global Dividend, WisdomTree International Equity, WisdomTree International High Dividend, WisdomTree Europe Equity Income

> S&P Developed BMI Index, S&P Developed Ex-Germany Customized REIT Index, S&P EPAC BMI Index, S&P Euro

pe BMI Index, S&P Italy BMI Index, S&P Italy High Income REIT Index, S&P Eurozone BMI Index, S&P GIVI Developed Index, S&P GIVI Italy Index, S&P Global BMI Index, S&P Global SmallCap Select Index, S&P Intrinsic Value Weighted Developed Index, S&P Intrinsic Value Weighted Europe Index, S&P Intrinsic Value Weighted Global Index, S&P Low Beta Developed Index, S&P Pan Europe BMI, S&P Southern Europe BMI

> MSCI Europe Small Cap Index, MSCI Italy Small Cap Index, MSCI Italy Investable Market Index, MSCI ACWI IMI Index, MSCI World IMI Index, MSCI Europe Real Estate IMI Index

> EURO STOXX Total Market Index (TMI), Euro STOXX Total Market ESG-X, Euro STOXX Total Market Financials, Euro STOXX Total Market REITs, Euro STOXX Total Market Small, Euro STOXX Total Market Value, EUR (Net Return), Euro STOXX Total Market Value EUR (Price), Euro STOXX Total Market Value Small EUR (Net Return), Euro STOXX Total Market Value Small EUR (Price)

> STOXX All Europe Total Market Index (TMI), STOXX Developed Markets Total Market, STOXX Developed Markets Total Market ESG-X, STOXX Developed Markets Total Market Small, STOXX Developed and Emerging Markets Total Market, STOXX Europe TMI Value, STOXX Europe TMI Value Small, STOXX Europe Total Market Index (TMI), STOXX Europe Total Market ESG-X, STOXX Europe Total Market Financials, STOXX Europe Total Market REITs, STOXX Europe Total Market Real Estate, STOXX Europe Total Market Real Estate Holding & Development, STOXX Europe Total Market Retail REITs, STOXX Europe Total Market Small EUR (Gross Return), STOXX Europe Total Market Small EUR (Net Return), STOXX Europe ex UK Total Market Index (TMI), STOXX Europe ex UK Total Market Small, STOXX Europe ex UK Total Market Small EUR (Price), STOXX Global Total Market, STOXX Italy Total Market Index (TMI).

> iSTOXX Developed and Emerging Markets ex USA PK VN Real Estate, iSTOXX Italy Small Mid Cap

> IEIF Europe, IEIF Eurozone, IEIF Eurozone hors-France, IEIF Europe Continentale, IEIF Italie

IEIF: Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière

> GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index, GPR Europe ex-UK ESG+, GPR Eurozone ESG+

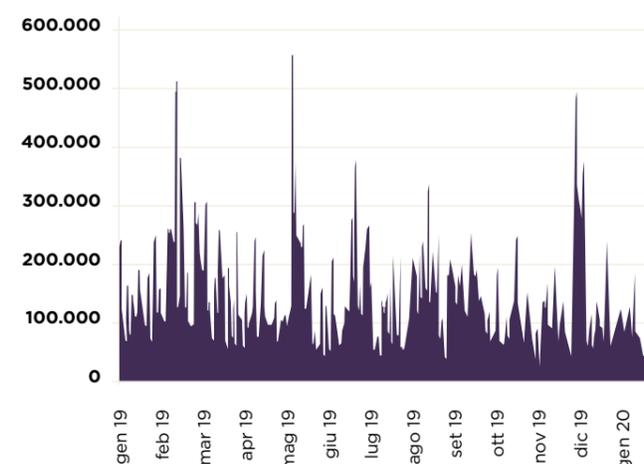
GPR Global Property Research

> Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 2 gennaio 2019



* Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

> Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 2 gennaio 2019



* Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nel corso del 2019 il prezzo del titolo IGD ha messo a segno un incremento del 15,2%: a partire dal livello di 5,38 Euro del 28 dicembre 2018, ha infatti raggiunto i 6,20 Euro nell'ultima seduta borsistica dell'anno, il 30 dicembre 2019.

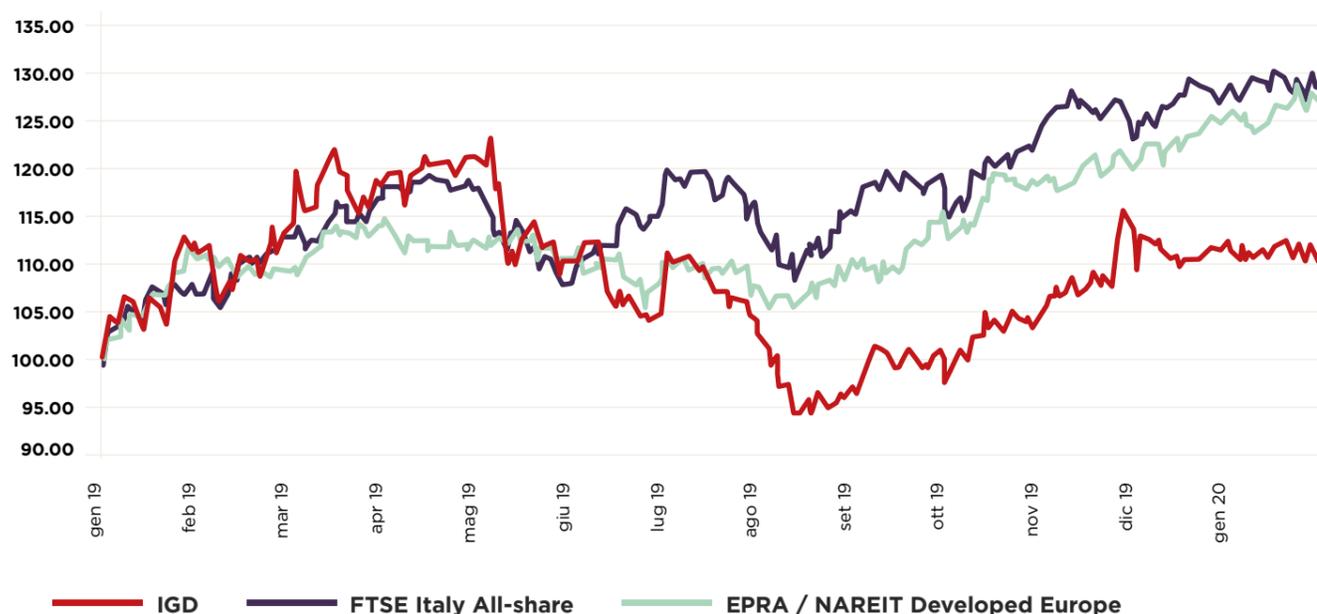
Il massimo del 2019 è stato registrato il 7 maggio (6,86 Euro), mentre il minimo (5,24 Euro) è stato toccato il 20 agosto, momento dal quale è iniziato un nuovo movimento al rialzo che ha portato il titolo a toccare un massimo di periodo a 6,44 Euro, il 29 novembre scorso. Da metà novembre 2019 in poi il titolo è tornato a trattare stabilmente al di sopra della soglia dei 6 Euro.

Nell'arco del 2019 gli scambi medi giornalieri dell'azione IGD sono stati pari a 150.782 pezzi. Il primo semestre ha visto volumi medi (160.891) leggermente superiori a quelli della seconda parte dell'anno (140.833), con un picco di scambi in prossimità del 13 maggio, data di stacco del dividendo per l'esercizio 2018.

Nel corso del 2019 IGD ha portato avanti il programma di sostegno alla liquidità delle proprie azioni che aveva avviato il 4 settembre 2017 e successivamente esteso al 4 settembre 2020. L'obiettivo del programma è quello di favorire il regolare svolgimento delle negoziazioni e di evitare movimenti dei prezzi non in linea con l'andamento del mercato. L'esecuzione è affidata a un broker indipendente.

Va considerato che una certa stabilità nel flottante riflette anche la composizione dell'azionariato, con una significativa presenza di investitori di lungo termine, che hanno acquistato il titolo IGD seguendo logiche di investimento "value" e che sono disposti a mantenere le azioni in portafoglio per il tempo che sarà necessario affinché il mercato ne apprezzi appieno il valore.

> **Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con gli indici FTSE Italia All-Share ed EPRA/NAREIT Developed Europe (base 2.1.2019 = 100)**



* Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Il 2019 è stato un anno molto positivo per i mercati azionari, con due fattori principali che hanno alimentato la crescita degli indici borsistici: da un lato il miglioramento nel negoziato commerciale tra USA e Cina, dall'altro la totale inversione di atteggiamento da parte della Federal Reserve, che nell'arco dei 12 mesi ha tagliato i tassi tre volte: atteggiamento accomodante peraltro adottato anche dalla Banca Centrale in Cina e in Europa.

In un contesto di bassi tassi d'interesse e di elevata liquidità, gli investitori hanno perciò accantonato i timori di una recessione globale con cui si era chiuso il 2018.

Il mercato azionario italiano, pur mostrando una certa volatilità nelle settimane della crisi di governo che si è profilata a luglio, concretizzata il 9 agosto e risolta con la nascita di una nuova coalizione il 5 settembre, ha registrato un progresso annuo del 27,2%. Per quanto in diversi passaggi delicati delle vicende politiche interne le tensioni sullo spread BTP-Bund abbiano condizionato le quotazioni azionarie e nonostante il PIL italiano nel 2019 abbia registrato la crescita più bassa dell'Eurozona (+0,2%), l'indice FTSE Italy All-Share ha comunque realizzato un progresso analogo a quello degli indici dei principali listini europei, trainato dalla brillante performance di titoli del

risparmio gestito, del settore tecnologico, del lusso e delle utilities.

In questo quadro, anche il settore immobiliare europeo ha messo a segno una performance molto positiva tra la fine del 2018 e la fine del 2019 (+25,2%), sostenuto da tassi di interesse bassi e in progressiva discesa. Questo fenomeno, se da un lato ha portato gli investitori ad apprezzare l'elevato dividend yield che il settore può offrire, in particolare nel segmento dei REITs (i Real Estate Investment Trust), d'altro lato ha permesso alle società quotate, in particolare a quelle con i livelli di indebitamento più elevati, di avere interessanti condizioni di finanziamento o di rifinanziamento: un fatto molto utile in un contesto nel quale risulta difficile reperire nuovi mezzi liquidi attraverso dismissioni di asset a condizioni che non siano penalizzanti.

Nell'ambito del settore immobiliare, però, la componente uffici e hotel ha goduto di favorevoli condizioni di mercato e di apprezzamenti anche in termini borsistici. La componente retail è risultata comunque in assoluto quella meno favorita: in particolare i titoli del segmento retail real estate hanno risentito di aspettative di pressioni sui canoni locativi derivanti dalle incerte prospettive dei consumi, con la Brexit rimasta a lungo un'incognita e in un contesto

operativo già messo alla prova dalla concorrenza dell'e-Commerce.

Negli ultimi mesi del 2019, tuttavia, il settore immobiliare in generale ha tratto beneficio dal riposizionamento in corso in molti portafogli di grandi investitori istituzionali. La rotazione settoriale ha portato diversi asset manager a prendere profitto sulle utilities, arrivate a trattare su multipli molto elevati, per investire in settori sottovalutati, come lo stesso comparto real estate.

IGD, pur essendo un ideale titolo "value", ha beneficiato solo in parte di questa rotazione, che si è principalmente indirizzata su titoli a larga capitalizzazione.

Il titolo IGD, che fino a inizio maggio ha sovraperformato i benchmark, sostenuto dai solidi risultati del bilancio 2018 e dalla coerenza nel raggiungere gli obiettivi del Piano Strategico, ha poi corretto in misura maggiore rispetto agli indici di riferimento: dapprima, tra maggio e giugno, ha seguito il derating del settore immobiliare e poi, tra luglio e agosto, ha risentito dell'aumentato rischio di natura politica in Italia, prima di avviare un deciso recupero nella seconda parte di agosto, che ha permesso di chiudere l'anno con un progresso del 18,3% rispetto al minimo del 20 agosto.

Il 2020 si è aperto con un'intonazione brillante, sull'onda dell'annuncio della firma della Fase 1 dell'accordo commerciale tra le due maggiori economie mondiali, USA e Cina, poi effettivamente siglato il 15 gennaio scorso. Anche il profilarsi di ordinate modalità di uscita del Regno Unito dall'Unione Europea ha offerto un contributo di maggiore chiarezza al contesto. Già nelle prime settimane del 2020 non sono tuttavia mancati elementi che hanno aumentato il rischio percepito dagli investitori. Se le tensioni in Medio Oriente hanno ingenerato un aumento di volatilità, senza compromettere il trend di rialzo sottostante per i principali indici borsistici, il diffondersi dell'epidemia coronavirus risulta un fattore che sta influenzando la direzione stessa del trend.

Al momento il titolo IGD può comunque contare sul sostegno di alcuni solidi elementi: un dividend yield 2019 che, se approvato dall'Assemblea, si prefigura al livello dell'8,1% e l'afflusso di nuovi mezzi sui fondi PIR, in seguito all'approvazione della nuova normativa, che potranno essere investiti in società della dimensione di IGD.

Il target price di consensus dei broker in copertura a fine gennaio 2020 si attesta inoltre a 7,83 Euro, nettamente al di sopra delle recenti quotazioni di borsa, con due analisti che valutano IGD oltre i 9 Euro.

Resta inoltre sempre ampio il divario con l'EPRA NNAV calcolato sulla base delle perizie immobiliari del 31 dicembre 2019, che indica per IGD un valore pari a 10,92 Euro per azione.

I risultati del Bilancio 2019, infine, forniranno agli investitori ulteriore evidenza di come IGD si trovi sul percorso corretto per raggiungere gli obiettivi del Piano Strategico 2019-2021.

> **I principali indici nei quali il titolo IGD è incluso:**

> **Il dividendo 2018**

L'Assemblea Annuale degli Azionisti del 10 aprile 2019 ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione di 0,50 Euro per l'esercizio 2018. Lo stacco della cedola n.3 è avvenuto il 13 maggio 2019, con pagamento a decorrere dal 15 maggio successivo. Il monte dividendi di 55.152.956 Euro ha rappresentato perciò un ammontare pari al 69,3% dell'FFO, in linea con la politica di distribuzione degli utili indicata nel Piano Strategico 2019-2021.

> **Il dividendo 2019**

Il Consiglio di Amministrazione di IGD propone all'Assemblea Annuale dei Soci del 9-10 aprile 2020 di approvare la distribuzione di un dividendo di 0,50 Euro per azione relativamente all'esercizio 2019, invariato rispetto all'esercizio precedente. Sulla base del prezzo di fine 2019 (6,20 Euro), il rendimento del dividendo si attesta all'8,1%: un livello che conferma l'impegno della Società a offrire un'attraente remunerazione ai propri azionisti.

> **Attività di Investor Relations e Comunicazione Finanziaria**

> **Copertura degli analisti**

Nonostante l'introduzione della direttiva MiFID II abbia provocato a livello europeo una riduzione delle coperture da parte dei broker, a fine 2019 il titolo IGD continua a essere seguito come a fine 2018 da sei broker, dei quali tre domestici e tre paneuropei.

Il target price di consensus monitorato dalla Società a fine 2019 si attestava a 7,82 Euro. Le raccomandazioni degli analisti per 2/3 sono positive (Buy, Accumulate o Outperform), mentre due analisti hanno un rating neutrale. Nessun broker suggerisce di vendere le azioni IGD.

> **Presentazioni e incontri con gli investitori**

Nel 2019 IGD ha tenuto quattro presentazioni in forma di conference call:

- > Il 26 febbraio, per i risultati del Bilancio 2018;
- > Il 7 maggio, per i risultati del primo trimestre 2019;
- > Il 2 agosto, per i risultati del primo semestre 2019;
- > Il 7 novembre, per i risultati dei primi nove mesi 2019.

Alle quattro conference call si sono complessivamente collegate 105 persone, di cui circa la metà investitori istituzionali.

Nel 2019, il management di IGD ha incontrato investitori istituzionali che gestiscono portafogli azionari e obbligazionari attraverso roadshow e conference che hanno avuto luogo nelle principali piazze finanziarie europee (Londra, Parigi, Francoforte, Milano, Amsterdam, Bruxelles, Lussemburgo e Madrid).

Sul versante azionario, il 20 marzo IGD ha preso parte alla STAR Conference di Milano, il 22 maggio alla Italian Investment Conference di Kepler Cheuvreux e Unicredit, il 20 giugno alla Morgan Stanley Europe & EMEA Property Conference a Londra. Il 2 luglio IGD è stata presente per la terza volta all'Italian Sustainability Day organizzato presso la Borsa Italiana a Milano, mentre l'11 settembre ha partecipato all'EPRA Conference di Madrid, il 2 ottobre all'Italian Stock Market Opportunities di Banca IMI a Milano e, infine, alla conference Mid&Small a Milano del 19 novembre.

Sul versante del debito, oltre ad avere preso parte alla Real Estate Fixed-Income Conference organizzata da Morgan Stanley a Londra il 26 settembre, il management di IGD ha incontrato diversi gestori di fondi obbligazionari in occasione del bond roadshow che ha avuto luogo fra il 13 e il 18 novembre.

Nel corso del 2019 il management di IGD ha perciò complessivamente incontrato circa 80 investitori istituzionali.

> Comunicazione online

A testimonianza dell'efficace restyling e arricchimento di contenuti operato in occasione del nuovo release del sito web aziendale www.gruppoigd.it online dal luglio 2018, nell'arco del 2019 i visitatori sono più che raddoppiati rispetto all'anno precedente.

Nell'Italian Webranking 2019-2020 realizzato da Comprend in collaborazione con Lundquist, IGD ha ottenuto la 18a posizione, con 69,2 punti, in miglioramento rispetto ai

67,7 punti conseguiti nel 2018.

Nel corso del 2019 IGD ha utilizzato proattivamente i social media, con una presenza attiva su LinkedIn, YouTube, Facebook e Twitter. Dall'agosto 2019 inoltre IGD è presente su SoundCloud, per rendere disponibili le registrazioni delle conference call alla comunità finanziaria.

> Informativa prodotta dal team IR

Per il dodicesimo anno consecutivo, nel 2019 IGD ha proposto sul proprio sito web una newsletter trimestrale, pubblicata nella sezione Media in lingua italiana e inglese. Si tratta di uno strumento di engagement rivolto agli azionisti attuali e potenziali, che consente di seguire i progressi e le novità che riguardano la Società, con approfondimenti su aspetti legati alle attività immobiliari, commerciali, di liability management e di sostenibilità.

Il team di Investor Relations ha inoltre continuato a monitorare un panel di società comparabili del settore immobiliare retail (Peer Group Analysis), sotto il profilo delle metriche operative e dei multipli ai quali tali titoli sono trattati in borsa, producendo un report destinato al senior management in corrispondenza della pubblicazione dei dati di ogni trimestre.

È proseguita infine anche la redazione dell'IR Board Report, che offre al Consiglio di Amministrazione elementi sulla composizione dell'azionariato istituzionale, il consensus degli analisti e i multipli dell'azione IGD, aggiornati su base trimestrale.

> Riconoscimenti sulla reportistica aziendale

IGD è impegnata a migliorare continuamente l'informativa attraverso la quale comunica i propri risultati economico-finanziari e le performance di sostenibilità. Questo sforzo per dare sempre maggiore ricchezza, trasparenza e chiarezza ai contenuti del proprio bilancio trova da tempo puntuale riscontro in una serie di prestigiosi premi internazionali.

Nel settembre 2019, il Bilancio Finanziario Consolidato 2018 di IGD ha ricevuto per il secondo anno consecutivo l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations), assegnato dall'Associazione delle Società Europee Quotate del Settore Immobiliare EPRA (European Public Real Estate Association). Il Gold Award riconosce la completa adesione di IGD agli elevati standard definiti dall'Associazione, a seguito di un esame nel quale EPRA ha valutato la qualità della reportistica di 175 società europee del settore immobiliare. Nei due anni precedenti IGD era stata insignita del Silver Award per il Bilancio Consolidato

2015 e 2016.

Sul fronte del Bilancio di Sostenibilità 2018, IGD ha ottenuto per il quinto anno consecutivo l'"EPRA sBPR Gold Award" (*Sustainability Best Practice Recommendations*), nell'ambito di un processo che ha analizzato la reportistica di sostenibilità di 158 società europee del settore immobiliare.

> Calendario finanziario 2020

27 Febbraio

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019.

9-10 Aprile

Assemblea degli Azionisti, rispettivamente in prima e seconda convocazione. Approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2019.

7 Maggio

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 31 marzo 2020.

6 Agosto

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020.

5 Novembre

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2020.

2.5 // Eventi rilevanti dell'esercizio

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

// Eventi societari

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.

Il 26 febbraio 2019 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, inserita all'interno del fascicolo di Bilancio nonché la Relazione sulla Remunerazione. Il Consiglio di Amministrazione ha anche approvato il nono bilancio di sostenibilità, per il secondo anno certificato da parte della società PricewaterhouseCoopers, che ne ha valutato la conformità al più importante standard a livello internazionale (GRI Standards). Infine il Consiglio di Amministrazione, alla presenza del notaio, ha approvato il trasferimento della sede legale della Società a Bologna in Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13.

In data 29 marzo 2019 è stata erogata alla Capogruppo la tranche B, dell'importo complessivo di Euro 75.000.000 del finanziamento sottoscritto in data 16 ottobre 2018, finalizzata all'estinzione di talune linee di crediti a breve e alle esigenze di cassa. Nella stessa data IGD ha sottoscritto cinque contratti derivati "Interest rate swap" del valore complessivo di 200 milioni di Euro a copertura totale dei flussi derivanti dalle tranche A e B del suddetto finanziamento.

In data 10 aprile 2019 l'Assemblea degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2018 di IGD SIIQ S.p.A., così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 26 febbraio 2019, che ha chiuso con un Utile Netto pari a 41,2 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 a partire dal 15 maggio 2019.

Il dividendo complessivo, sulla base delle azioni in circolazione alla data dell'Assemblea degli Azionisti, pari a 110.276.800 azioni ordinarie al netto delle azioni proprie detenute dalla Società alla medesima data, ammonta a Euro 55.138.400, così composto:

> 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.

Inoltre l'Assemblea ha votato in senso favorevole in merito alla prima sezione della "Relazione sulla Remunerazione", già approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 26 febbraio 2019, 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 9 aprile 2019 Moody's ha diffuso un comunicato al mercato contenente la modifica del rating di IGD da Baa3 (con *outlook negative*) a Ba1 (con *outlook stable*). Per quanto riguarda gli impatti derivanti dalla decisione di Moody's, il Gruppo precisa che:

> Tale decisione non comporta alcun rimborso anticipato dell'indebitamento esistente del Gruppo;

> La riduzione del rating comporta un incremento (cd "step up") dell'1,25% annuo del tasso di interesse corrisposto sui prestiti obbligazionari denominati "300,000,000 2.500 per cent. notes due 31 May 2021" e "€100,000,000 2.25 per cent. Senior Notes due 11 January 2024".

Alla luce di quanto sopra, il Gruppo ha ritenuto opportuno rivedere l'*outlook* per l'FFO per il 2019 rispetto a quanto comunicato in data 26 febbraio scorso: da +6/7% a circa +1% per effetto dei maggiori oneri finanziari pari a circa

Euro 5 milioni annui.

In data 23 aprile 2019 l'agenzia di rating Standard & Poor's Global Ratings ha assegnato a IGD un rating "BBB-" con outlook stabile. Per effetto dell'ottenimento di un rating in area "investment grade" con outlook stabile, in conformità ai rispettivi regolamenti, non troverà applicazione l'incremento (cd "step up") dell'1,25% annuo del tasso di interesse corrisposto sui prestiti obbligazionari denominati "300,000,000 2.500 per cent. notes due 31 May 2021" e "€100,000,000 2.25 per cent. Senior Notes due 11 January 2024", che avrebbe comportato maggiori oneri finanziari per circa Euro 5 milioni annui, che non saranno pertanto sostenuti. A seguito di tale valutazione da parte di Standard & Poor's Global Ratings il Gruppo ritiene di riconfermare la guidance per l'outlook del Funds From Operations 2019 in crescita del +6/7%.

In data 7 maggio 2019, il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2019.

In data 25 marzo 2015 Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l. aveva convenuto in giudizio IGD, dinanzi al Tribunale di Ravenna, chiedendo la condanna della stessa al pagamento del complessivo importo pari ad Euro 5.925 migliaia (o del maggiore importo che fosse risultato all'esito della verifica di dati non in suo possesso) a titolo di integrazione del prezzo corrisposto da IGD nell'ambito dell'operazione di acquisto della Galleria del Centro Commerciale «Katané» di Gravina di Catania perfezionata nel corso del 2009. A fronte di tale richiesta il Gruppo aveva iscritto, in anni precedenti, un fondo rischi pari a 2.154 migliaia.

In data 7 giugno 2019 è stata pubblicata la sentenza n. 600/2019, con la quale il Tribunale di Ravenna, accogliendo in gran parte le domande svolte da IIS, ha: condannato IGD al pagamento di Euro 4.616.023,84 oltre interessi legali a titolo di integrazione del prezzo di compravendita della Galleria e di Euro 230.801,19 oltre rivalutazione monetaria e interessi legali a titolo di risarcimento del danno conseguente alla mancata integrazione del prezzo con riferimento ai canoni variabili, oltre alle spese di lite e di CTU.

In data 14 giugno 2019 la società Demostene S.p.A., in qualità di cessionaria dell'intero credito discendente dalla Sentenza, ha notificato a mezzo PEC ad IGD, in qualità di debitrice ceduta, la cessione pro soluto a proprio favore dei diritti di credito derivanti dalla sentenza oltre interessi maturati e maturandi ed altri accessori.

IGD, fatte le opportune valutazioni e previa delibera assunta in Consiglio di Amministrazione, ha sottoscritto in

data 2 agosto 2019 con la società Demostene S.p.A., in qualità di cessionaria del credito, e con la società Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l., in qualità di cedente del credito nonché di titolare della posizione processuale attiva, un Accordo Transattivo a saldo e stralcio di tutte le domande del Giudizio, a titolo di integrazione prezzo derivante dal Contratto, per l'importo di Euro 3.600.000,00 oltre IVA, con espressa rinuncia altresì da parte di Iniziative Immobiliari Siciliane alla impugnativa della Sentenza.

In data 2 agosto 2019 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2019. Il Gruppo, tenendo conto di alcuni fattori che potrebbero incidere sui risultati economici del Gruppo, quali la debole dinamica dei consumi, il leggero incremento della vacancy strategica con conseguente aumento dei costi non rifatturabili e gli impatti temporanei dovuti ad attività di rimodulazione di medie superfici ed ipermercati, ha deciso rivedere la guidance di crescita dell'FFO per l'intero 2019 portandola in un intervallo compreso tra +4% e +5% (rispetto al precedente +6/7%).

In settembre 2019 IGD ha ricevuto, per la seconda volta consecutiva, l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2018. Tale premio riconosce a IGD il continuo impegno per incrementare ulteriormente la trasparenza e comparabilità della propria comunicazione a beneficio di investitori, comunità finanziaria e, in generale, di tutti gli stakeholder del Gruppo.

Inoltre, IGD ha conseguito, per il quinto anno consecutivo, l'"EPRA sBPR Gold Award" (sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2018, che è stato assegnato a seguito di un'attenta analisi dei bilanci di 158 società del settore a livello europeo. Tale Premio conferma gli elevati standard raggiunti da IGD nell'ambito della reportistica di sostenibilità.

In relazione agli accordi vincolanti sottoscritti dal Gruppo in data 28 giugno 2019, in data 30 settembre 2019 il Gruppo ha sottoscritto contratti definitivi con un primario player internazionale del real estate aventi ad oggetto:

> La vendita da parte di Porta Medicea S.r.l. (controllata al 100% da IGD Management) dell'immobile "Palazzo Orlando", situato a Livorno e destinato a uso uffici, ad un prezzo pari a 12,8 milioni di Euro (oltre imposte);

> L'acquisto da parte di IGD della quota pari al 50% della Galleria Commerciale "Darsena City", di cui era comproprietaria;

> L'acquisto da parte di IGD Management S.r.l. (controllata-

ta al 100% da IGD) della quota pari al 50% della partecipazione nella società RGD Ferrara 2013 S.r.l. - joint venture - titolare dal 2013 del Ramo d'Azienda esercitato all'interno del Complesso Immobiliare "Darsena City" - di cui è attualmente comproprietaria IGD.

Per il Gruppo il prezzo complessivo per le due acquisizioni è pari a 13,9 milioni di Euro (oltre imposte).

Tali operazioni consentono al Gruppo di concentrarsi sul proprio core business (real estate retail). In particolare, a seguito di tale operazione, il Gruppo detiene l'intera proprietà della Galleria Commerciale "Darsena City", con potenziale efficientamento nella gestione dell'asset.

Inoltre, la vendita di Palazzo Orlando (coerente con la strategia di dismissioni/asset rotation prevista nel Piano Strategico 2019-2021) consente di considerare complete le vendite sul mercato del sub ambito Piazza Mazzini del Progetto Porta a Mare di Livorno (oltre agli uffici, anche le residenze, con un totale venduto/impegnato alla data odierna di 72 su 73 appartamenti totali) e di concentrarsi sul sub ambito Officine Storiche, i cui lavori sono tuttora in corso.

In data 22 ottobre 2019 l'agenzia di rating Fitch ratings Ltd ("Fitch") ha assegnato ad IGD un rating pari a "BBB-" con outlook stabile.

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

In data 11 novembre 2019 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha approvato la proposta di riduzione volontaria del capitale sociale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2445 c.c., da Euro 749.738.139,26 a Euro 650.000.000,00. In particolare, è prevista la riduzione di capitale, per un importo complessivo di Euro 99.738.139,26, da attuare mediante imputazione di Euro 8.154.918,00 a riserva legale e di Euro 91.583.221,26 a costituzione di una riserva disponibile di patrimonio netto.

Tale operazione, neutrale dal punto di vista patrimoniale, non modifica gli obiettivi del Piano strategico 2019-2021 ed in particolare la dividend policy in esso contenuta. La riduzione è volta a dare maggior flessibilità alla struttura del patrimonio netto, mediante l'incremento della riserva legale indisponibile e la contestuale creazione di una provvista disponibile e distribuibile, anche al fine di coniugare le peculiarità del regime speciale delle Siiq (e in particolare l'obbligo distributivo del 70% dell'utile derivante dalla gestione esente resosi disponibile) con le aspettative del mercato dei capitali (rendimento del capitale investito o

dividend yield).

In data 28 novembre 2019 IGD ha emesso un nuovo prestito obbligazionario per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 400.000.000. Nella medesima data IGD, con parte dei fondi rivenienti dall'emissione del nuovo prestito obbligazionario, ha riacquisito parzialmente, tramite un'intermediate tender offer, prestiti obbligazionari in essere per un totale di Euro 237,6 milioni. Più precisamente (i) per Euro 229,2 milioni il prestito obbligazionario da 300 milioni di Euro, cedola pari al 2.5% e scadenza 31 maggio 2021 e (ii) per Euro 8,4 milioni il prestito obbligazionario da 162 milioni di Euro, cedola pari al 2.65% e scadenza 21 aprile 2022. Per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda a quanto descritto nella sezione "Finanziamenti" del presente paragrafo.

// Investimenti

Nel corso del 2019 il Gruppo ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare - Officine Storiche ed ha avviato i lavori di rimodulazione degli spazi della galleria rivenienti dalla riduzione della superficie dell'ipermercato, nei centri commerciali di Faenza, Conegliano e Porto Grande, e i lavori di restyling presso i centri commerciali di San Benedetto del Tronto e di Mantova. La conclusione di tali lavori è prevista per la metà del 2020 ad eccezione dei lavori di restyling presso i centri commerciali di Mantova e Porto Grande la cui conclusione è prevista per il 2021.

Inoltre, nell'anno si sono conclusi i lavori di restyling e rimodulazione degli spazi del centro "Fonti del Corallo", di restyling e rimodulazione degli spazi (accorpamento/frazionamento di negozi) al primo piano della Galleria Casilino di Roma, di restyling del centro commerciale di Crema oltre a lavori di manutenzione straordinaria.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 31 dicembre 2019:

		31.12.2019 Euro/mln
Acquisizioni	Investimenti per acquisto 50% immobile Darsena (inclusi oneri accessori)	14,13
Progetti di sviluppo	Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	4,98
Progetti di sviluppo	Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	1,73
Progetti di sviluppo	Interventi di restyling in corso	1,06
Progetti di sviluppo	Interventi di restyling conclusi nel 2019	5,85
Progetti di sviluppo	Manutenzioni straordinarie	14,57
Altri		0,42
Totale investimenti effettuati		42,74

> Acquisizioni

Come descritto nella sezione eventi societari il Gruppo, in data 30 settembre 2019, ha acquistato da un primario player internazionale del real estate la quota pari al 50% della Galleria Commerciale "Darsena City", di cui era comproprietaria. Il prezzo complessivo di tale acquisizione, comprensivo degli oneri accessori, è pari ad Euro 14,13 milioni.

> Progetti di sviluppo

Progetto "Porta a Mare"

Nel corso del 2019 è stata perfezionata la vendita di una unità residenziale per la quale era stato sottoscritto un

contratto preliminare in anni precedenti, 2 box e un posto auto. A seguito di tali operazioni la percentuale delle unità vendute/impegnate è pari al 98,7%.

Sono proseguiti i lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 1.729 migliaia, relativo alla destinazione residenziale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione è prevista nel 2020, sono risultati pari a circa Euro 4.984 migliaia.



// Interventi di restyling

Nel 2019 si sono conclusi:

> I lavori di restyling del centro commerciale Fonti del Corallo e i lavori di rimodulazione degli spazi, presso il medesimo centro, 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. I costi sostenuti nell'anno per il restyling e la rimodulazione spazi ammontano complessivamente ad

Euro 1.995 migliaia;

> I lavori per restyling e rimodulazione degli spazi (accorpamento/frazionamento di negozi) al primo piano della Galleria Casilino di Roma. I costi sostenuti nell'anno per tali lavori ammontano ad Euro 2.622 migliaia;

> I lavori per restyling della Galleria Gran Rondò di Crema. I costi sostenuti nell'anno per tali lavori ammontano ad Euro 1.232 migliaia;



Inoltre nel corso dell'anno sono iniziati i lavori di:

> Progettazione del restyling presso i centri commerciali e retail park La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione di tali lavori è prevista per il 2021. Al 31 dicembre 2019 i lavori eseguiti ammontano ad Euro 210 migliaia;

> Rimodulazione degli spazi, presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza, Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale. La conclusione di tali lavori è prevista per il 2020. Al 31 dicembre 2019 i lavori eseguiti ammontano complessivamente ad Euro 698 migliaia;

> Realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò di Crema. Al 31 dicembre 2019 i lavori eseguiti ammontano ad Euro 45 migliaia;

> Restyling presso i centri commerciali Darsena di Ferrara e Punta di Ferro di Forlì. Al 31 dicembre 2019 i lavori eseguiti ammontano ad Euro 103 migliaia.

> Manutenzioni straordinarie

Nel mese di settembre si sono conclusi i lavori di riqualificazione e rinnovamento del Multiplex situato all'interno del Centro Sarca a Sesto San Giovanni per un importo complessivo di Euro 1.946 migliaia.

Inoltre, nel corso dell'anno sono stati eseguiti lavori per manutenzioni straordinarie per Euro 12.628 migliaia relativi principalmente al miglioramento anti-sismico, nei centri commerciali Centro d'Abruzzo, Tiburtino, Casilino, alla costruzione di pensiline per l'impianto fotovoltaico presso il centro commerciale ESP di Ravenna e a interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali del portafoglio rumeno.

// Finanziamenti

In data 11 novembre 2019 il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'emissione di un nuovo prestito obbligazionario, non subordinato e non convertibile fino all'importo massimo pari a Euro 500 milioni. La finalità dell'operazione è principalmente quella di ridurre il costo del debito e allungare le scadenze finanziarie in essere. In data 20 novembre 2019 IGD ha concluso il processo di collocamento del nuovo prestito obbligazionario non subordinato e non convertibile presso investitori istituzionali in Italia e all'estero, in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili (con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi del Regulation S dello United States Securities Act del 1933 come successivamente modificato). In data 28 novembre 2019 IGD ha emesso le nuove obbligazioni, dal valore nominale unitario pari a Euro 100.000, e multipli di 1.000 sino all'importo di Euro 199.000, per un ammontare nominale complessivo pari a Euro 400.000.000.

Le nuove obbligazioni sono regolate dalla legge inglese e hanno le seguenti caratteristiche:

- > Durata pari a 5 anni con scadenza 28 novembre 2024;
- > Prezzo di emissione pari al 99,336% del valore nominale;
- > Tasso fisso pari al 2,125% per anno, da corrispondersi annualmente in via posticipata, con eventuale incremento non superiore all'1,25% per anno al verificarsi di determinati eventi legati al rating assegnato alle obbligazioni;
- > Rimborso alla pari e in unica soluzione alla data di scadenza, congiuntamente agli interessi da corrispondersi alla medesima data, fermo restando il rimborso anticipato in determinate ipotesi, ivi incluse le ipotesi di c.d. change of control, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle nuove obbligazioni.

IGD SIIQ S.p.A. con i fondi rivenienti dall'emissione descritta precedentemente ha:

- > Riacquistato parzialmente, tramite un intermediate tender offer deliberata anch'essa nel Consiglio di Amministrazione dell'11 novembre 2019, dei prestiti obbligazionari in essere per un totale di Euro 237,6 milioni. Più precisamente (i) per Euro 229,2 milioni il prestito obbligazionario da 300 milioni di Euro, cedola pari al 2,5% e scadenza 31 maggio 2021 e (ii) per Euro 8,4 milioni il prestito obbligazionario da 162 milioni di Euro, cedola pari al 2,65% e scadenza 21 aprile 2022;
- > Si è dotata dei fondi necessari per rimborsare a scadenza l'ammontare nominale residuo non riacquistato del bond da 300 milioni di Euro, con scadenza 31 maggio 2021 per un ammontare di Euro 70,8 milioni;
- > Ha raccolto i fondi necessari per finanziare e/o rifinanziare parzialmente il fabbisogno per investimenti previsto nel Piano Strategico per l'anno 2020 per un ammontare di circa Euro 91,6 milioni.

2.6 // Il Portafoglio Immobiliare

Di seguito si riportano i principali dati sull'andamento del mercato immobiliare dell'anno 2019 europeo ed italiano con approfondimenti specifici relativamente al segmento retail italiano e rumeno per permettere una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A.

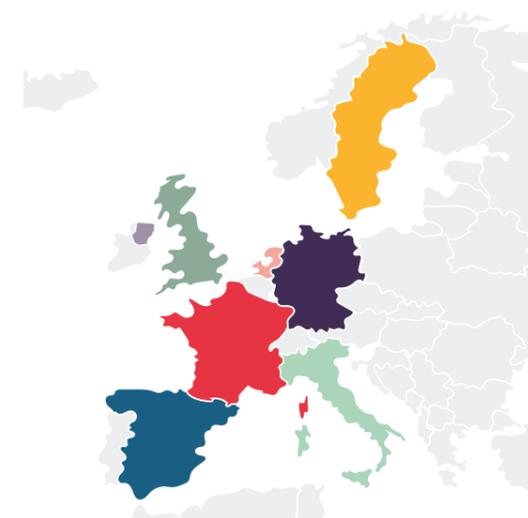
> Il Mercato immobiliare europeo e italiano

Per gli investimenti immobiliari commerciali in Europa continentale il 2019 è stato un anno record, le transazioni hanno raggiunto il massimo storico di 248 miliardi di Euro, in crescita del +2% rispetto all'anno precedente.

Se si considerano anche Irlanda e Gran Bretagna il volume totale delle transazioni si attesta a 315 miliardi di Euro, in riduzione del -2% rispetto al 2018.

La riduzione di investimenti è stata registrata completamente in Gran Bretagna per le incertezze causate dalla Brexit che hanno portato gli investitori a rivolgere le loro attenzioni verso i paesi continentali Germania in testa.

Anche Francia, Olanda, Svezia, Italia ed Irlanda hanno registrato nel 2019 massimi storici di volumi transati.



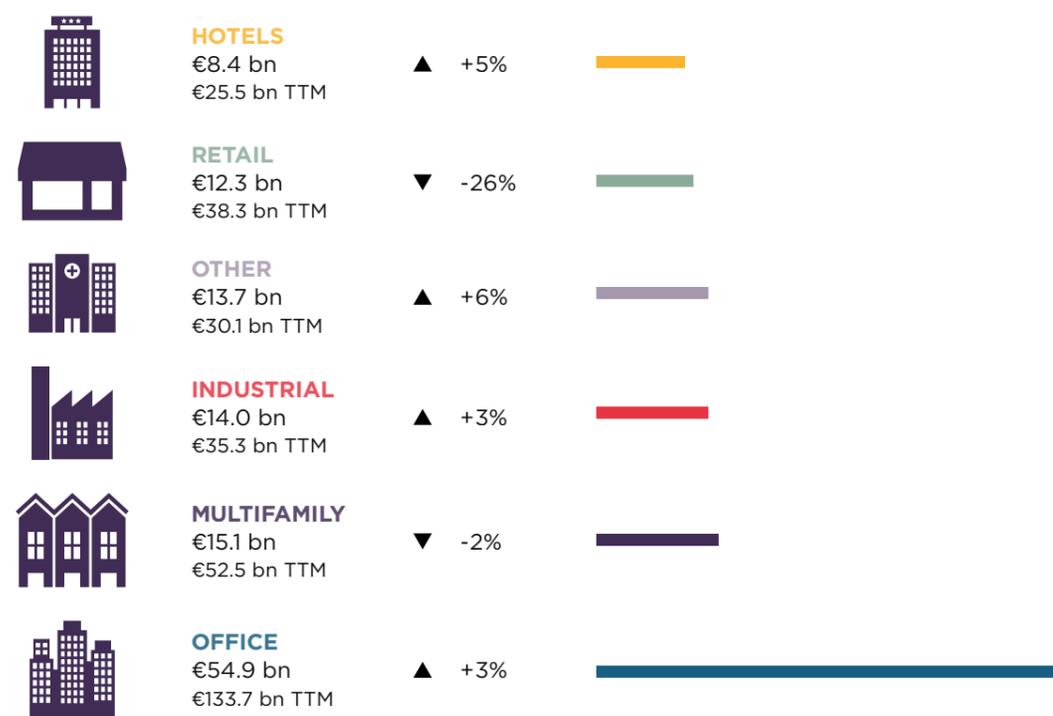
SWEDEN €6.1 bn €17.8 bn TTM ▲ + 56%	FRANCE €15.0 bn €38.7 bn TTM ▲ + 12%	SPAIN €3.5 bn €12.1 bn TTM ▼ - 40%
GERMANY €33.2 bn €83.8 bn TTM ▲ + 8%	IRELAND €3.9 bn €7.2 bn TTM ▲ + 58%	UK €23.9 bn €60.3 bn TTM ▼ - 19%
ITALY €4.9 bn €12.3 bn TTM ▲ + 37%	NETHERLANDS €7.7 bn €20.9 bn TTM ▲ + 1%	

* Fonte dati Cbre Snapshot European Investment Market 4Q2019
*Nota: TTM Trailing Twelve Months

Transazioni per settore immobiliare 2019:

Per quanto riguarda l'andamento degli investimenti per tipologia di settore immobiliare si è registrata una crescita in tutti i settori ad eccezione del retail che ha registrato una sensibile riduzione e il multifamily per il quale la riduzione è stata meno marcata.

> INVESTMENT BY SECTOR

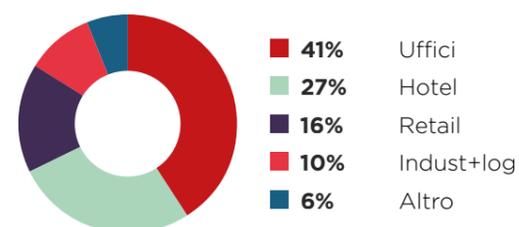


Please note that for France, Multifamily investment volumes are not available yet.

* Fonte dati Cbre Snapshot European Investment Market 4Q2019

*Nota: TTM Trailing Twelve Months

> GRAFICO TRANSATO IMMOBILIARE COMMERCIALE ITALIA 2019



Anche in Italia il mercato immobiliare commerciale nel 2019 ha segnato il miglior risultato di sempre crescendo del 27% rispetto al 2018 e registrando transazioni per 12,3 MLD/€ in valore assoluto.

* Fonte CBRE 4Q2019

> Il Mercato immobiliare italiano segmento retail

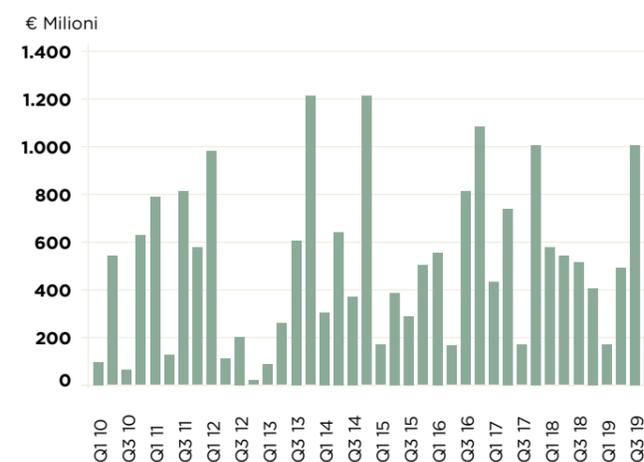
Il mercato immobiliare retail nel 2019 ha registrato investimenti per circa 2 miliardi di Euro in calo del -13% rispetto all'anno precedente ma sensibilmente meglio rispetto all'andamento europeo.

Gli investimenti si sono concentrati principalmente nel segmento high street, sebbene il segmento centri com-

merciali nel secondo semestre 2019 abbia registrato una discreta ripresa fino a costituire il 23% del transato dell'anno.

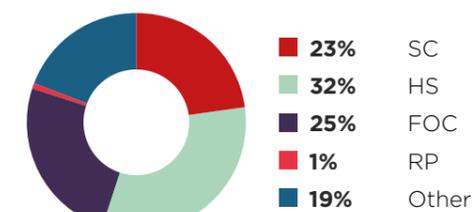
In evidenza il segmento FOC che nel 2019 ha visto una crescita degli investimenti fino al 25% del transato annuale.

> GRAFICO EVOLUZIONE DEGLI INVESTIMENTI RETAIL IN ITALIA 2010 - 2019



* Fonte CBRE 4Q2019

> GRAFICO TRANSATO IMMOBILIARE COMMERCIALE ITALIA 2019



* Fonte CBRE 4Q2019

I rendimenti netti del settore retail hanno risentito dell'andamento del mercato e solo l'high street prime ha mantenuto i tassi costanti al 3% come nel 2018.

Le altre categorie al quarto trimestre del 2019 hanno segnato rispetto allo stesso quadrimestre del 2018 un incremento dei tassi netti compreso tra i 20 bps degli High street secondary e i 50 bps degli Shopping Centre good secondary.

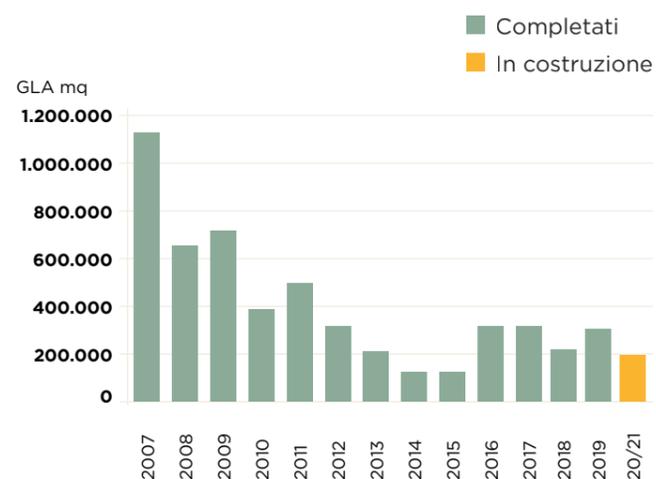
Rendimenti (%)	Q2 18	Q3 18	Q4 18	Q1 19	Q2 19	Q3 19	Q4 19
High Street Prime	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
High Street Secondary	4,50	4,50	4,50	4,50	4,60	4,60	4,70
Shopping Centre Prime	4,90	4,90	5,00	5,15	5,25	5,25	5,40
SC Good Secondary	6,00	6,25	6,25	6,25	6,5	6,50	6,75
Retail Park Prime	5,90	5,90	6,00	6,10	6,25	6,25	6,40
Retail Park Good Secondary	6,75	6,75	6,90	7,00	7,10	7,25	7,25

* Fonte CBRE 4Q2019

> L'offerta e pipeline settore retail

Nel 2019 sono stati realizzati 315 mila mq di nuovo stock di "out of town retail" a cui si aggiungono circa 10 mila mq di ampliamenti di centri esistenti. Per il biennio 2020-2021 ci si aspetta un'immissione sul mercato di circa 200 mila mq di nuovo stock, la gran parte costituita dal centro in costruzione di Cascina Merlata (nord Milano).

> GRAFICO DI NUOVI SVILUPPI RETAIL COMPLETATI E IN COSTRUZIONE AL 31 DICEMBRE 2019 (gla>10.000 mq)



* Fonte CBRE 4Q2019

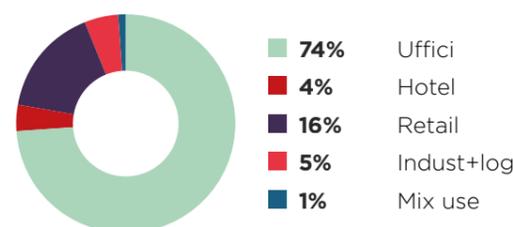
> Il Mercato immobiliare rumeno segmento retail

Anche in Romania nel 2019 il volume totale di investimenti immobiliari commerciali ha segnato un record superando di poco il tetto del miliardo di Euro di investimenti, più precisamente 1,06 mld/€.

Il 74% del totale transato ha riguardato il segmento office, il 16% il segmento retail ed il restante 10% ha interessato i segmenti logistica, hotel e mix-use.

Lo stock totale di immobili retail in Romania nel 2019 è cresciuto di 174.000 mq di nuova gla raggiungendo il volume totale di 3,75 milioni di mq di gla. I Centri Commerciali si confermano il format leader del mercato retail romeno

> TRANSATO IMMOBILIARE COMMERCIALE ROMANIA 2019



* Fonte CBRE 4Q2019

2.6.1 // Il Portafoglio Immobiliare

Con le valutazioni al 31 dicembre 2019 il patrimonio immobiliare complessivo di proprietà del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. ha raggiunto il valore di mercato di Euro 2.381 milioni. Ad esso va aggiunto un portafoglio immobiliare in leasehold che alla stessa data ha raggiunto un valore di mercato di Euro 54,8 milioni.

> Il Portafoglio Immobiliare di Proprietà

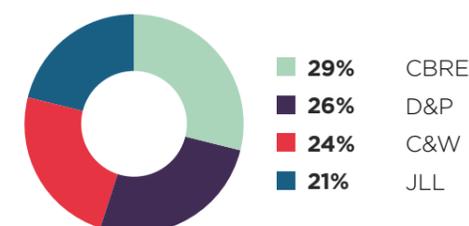
Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è costituito da immobili uso commerciale retail (il 97,2% del valore del Portafoglio Gruppo IGD è a reddito) e da immobilizzazioni in fase di realizzazione.

Il portafoglio a reddito si costituisce di immobili ubicati in

Italia ed in Romania, mentre le iniziative di sviluppo al 31 dicembre 2019 sono ubicate esclusivamente in Italia. Nel 2019 sono stati rinnovati, per la durata di un anno, i mandati alle quattro società di valutazione immobiliare già attive sul portafoglio del Gruppo 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).

I perimetri di valutazione sono rimasti invariati per le società CBRE e Duff&Phelps, mentre si è attuata una razionalizzazione della distribuzione degli asset tra le società JLL e C&W a seguito dell'entrata nel portafoglio Italia di quattro nuove gallerie a fine 2018.

> GRAFICO PERCENTUALE DI INCIDENZA DELLE QUATTRO SOCIETÀ SUL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IGD IN TERMINI DI FV



Nella tabella seguente è riportata la scomposizione del valore di Fair Value al 31 dicembre 2019 per valutatore in Italia e Romania:

Importi in Euro milioni	Fair Value 31.12.19 Totale	Fair Value 31.12.19 Italia	Fair Value 31.12.19 Romania
C&W	549,34	549,34	0
CBRE	707,14	640,75	66,39
JLL	468,92	468,92	0
Duff&Phelps	656	572,1	83,9
Totale Patrimonio IGD	2.381,40	2.231,11	150,29

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 31 dicembre 2019 degli esperti indipendenti:

Importi in Euro migliaia	Compensi da valutazione	Altri Compensi	Totale Compensi
CBRE	131	48	179
Duff&Phelps	187	22	209
JLL	62	11	73
C&W	78	0	78
Totale Patrimonio IGD	458	81	539

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 31 dicembre 2019 sono:

> "Iper e super": venticinque immobili per un totale di circa 236.000 mq di GLA, distribuiti su otto regioni del territorio italiano. Nel 2019 non sono avvenute modifiche di perimetro;

> "Gallerie e retail park": ventisette immobili per un totale di circa 419.000 mq di GLA, distribuiti su dodici regioni del territorio italiano. Il 30 settembre 2019 il Gruppo IGD SIIQ, già proprietario del 50% del Centro Darsena sito in Ferrara, ha perfezionato l'acquisto del restante 50%;

> "Altro": due immobili ad uso vario pertinenti ad immobili commerciali di proprietà, un negozio, due porzioni immobiliari ad uso ufficio, un immobile ad uso misto foresteria/uffici per accogliere attività sportive, per un totale di sei immobili di circa 9.000 mq di GLA. Il 30 settembre 2019 il Gruppo IGD SIIQ Spa ha perfezionato la vendita della palazzina uffici denominata Palazzo Orlando sita in Livorno;

> "Progetto Porta a Mare": un complesso immobiliare multifunzionale in corso di realizzazione per un totale residuo di circa 38.200 mq di slp, sito nella zona portuale di Livorno;

> "Iniziative di sviluppo dirette": la classe si costituisce di un'unica area sita in prossimità del Centro Commerciale

Porto Grande, destinata all'ampliamento del centro commerciale per circa mq 5.000 di GLA;

> "Winmarkt": un portafoglio di quattordici immobili a uso commerciale ed un immobile ad uso uffici distribuiti sul territorio rumeno per circa 94.755 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.

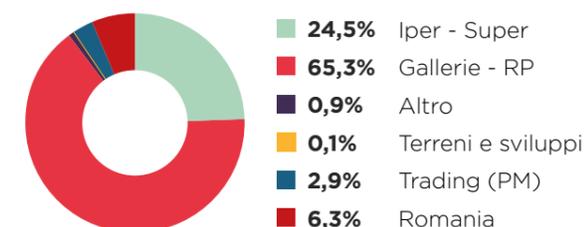
Le unità immobiliari proprietà del Gruppo IGD Siiq in Italia raggiungono quota 60 ripartite per categoria di immobile in:

- > 25 Ipermercati e supermercati
- > 27 Gallerie e retail park
- > 1 Iniziative di Sviluppo dirette
- > 1 Immobile per trading
- > 6 Altro

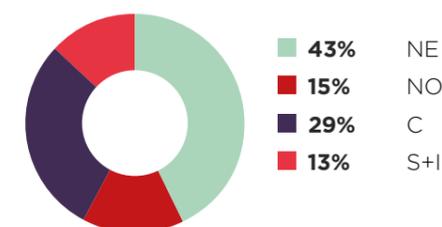
Le unità immobiliari del Gruppo IGD in Romania (portafoglio Winmarkt) sono 15, così ripartite:

- > 14 Gallerie
- > 1 Palazzina uffici

> GRAFICO BREAK DOWN PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IGD IN BASE AL FV



> GRAFICO DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IGD ITALIA 31.12.2019
Distribuzione geografica del portafoglio Italia in proprietà 31 dicembre 2019



> **Il Portafoglio Immobiliare di Proprietà**

Il portafoglio immobiliare in leasehold si costituisce di tre gallerie commerciali per un totale di circa 31.700 mq di gla ubicate in Italia rispettivamente a Villanova di Castenaso (Bo), San Donà di Piave (VE) e Livorno.

> **CARTINA DISLOCAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE ITALIA AL 31.12.2019**

- E.Romagna:**
8 GC, 9 Iper - Super; 5 Altro;
- Piemonte:**
2 GC + RP;
- Lombardia:**
3 GC;
- Liguria:**
1 GC;
- Trentino:**
1 GC;
- Veneto:**
2 GC + RP, 3 Iper;
- Marche:**
2 GC, 4 Iper, 1 Iniziativa di sviluppo;
- Abruzzo:**
1 GC, 1 Iper;
- Campania:**
1 GC, 1 Iper;
- Lazio:**
2 GC, 3 Iper - Super;
- Toscana:**
2 Iper - Super, 1 Imm. per trading, 2 GC; 1 Altro;
- Sicilia:**
2 Iper, 2 GC;



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

> **CARTINA DISLOCAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE WINMARKT IN ROMANIA AL 31.12.2019**



15 immobili di proprietà

- Muntenia:**
6 GC, 1 palazzo uffici;
- Moldova:**
3 GC + RP;
- Oltenia:**
1 GC;
- Transilvania:**
3 GC;
- Dobrogea:**
1 GC;

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

> ITALIA

Perito	Asset	Location	GLA Gallerie e Retail Park (mq)	Altro/Aree esterne (mq)	Proprietà	Data Apertura	Data ultimo ampliamento/restyling/rimodulazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superfici	N. Altro/Aree esterne	Posti Auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora alimentare
C&W	Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	6.975	//	IGD SIIQ SPA	1989	2015	100	Piena Proprietà	33	4		1.450	Librerie Coop, Unieuro, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	11.480
C&W	Ipermercato CC Miralfiore	Pesaro (PU)	//	//	IGD SIIQ SPA	1992	//	100	Piena Proprietà (Ipermercato)					//	Ipercoop	10.412
C&W	Ipermercato CC Globo	Lugo di Romagna (RA)	//	//	IGD SIIQ SPA	1997	2005	100	Piena Proprietà (Ipermercato)					//	Ipercoop	7.937
C&W	Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	13.653	543	IGD SIIQ SPA	2001	//	100	Piena Proprietà	36	2	1	1.730	Decathlon, Deichmann	Ipercoop	8.360
C&W	Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	12.571	3.610	IGD SIIQ SPA	2001	2014	100	Piena Proprietà	44	7	3	1.730	Decathlon, Euronics, Librerie Coop, Piazza Italia; Terranova; Intersport; Scarpamondo	Ipercoop	14.127
C&W	Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena (FC)	2.928	//	IGD SIIQ SPA	2002	//	100	Piena Proprietà	23	1		850	Librerie Coop, Motivi, Primigi; Kiko	Ipercoop	7.476
C&W	Galleria Commerciale Millennium	Rovereto (TN)	7.683	//	MILLENNIUM GALLERY SRL	2004	//	100	Piena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria)	28	4		900	Game 7 Athletics, Oviessse, Trony, Bata	Superstore Coop (non di proprietà)	//
C&W	Ipermercato CC I Malatesta	Rimini (RN)	//	882	IGD SIIQ SPA	2005	//	100	Piena Proprietà (Ipermercato+ Area Ingrosso+ Area Fitness)					//	Ipercoop	10.435
C&W	Ipermercato Schio	Schio (VI)	//		IGD SIIQ SPA	2008	//	100	Piena Proprietà (solo Ipermercato)					//	Ipercoop	8.176
C&W	Centro Commerciale Le Maioliche	Fenza (RA)	25.297	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	42	8		2.400	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Decathlon, Bricoferr	Ipercoop	6.163
CBRE	Centro Commerciale Città delle stelle	Ascoli Piceno (AP)	21.021	1.850	IGD SIIQ SPA	2002	2017	100	Piena Proprietà	43	8	1	2.200	Piazza Italia, Unieuro, H&M; Multiplex Stelle; Kiabi, Casa, Clayton; Dverso	Ipercoop	9.614
CBRE	Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	5.614	760	IGD SIIQ SPA	2002	//	100	Piena Proprietà	24	3	1	1.260	Euronics, Piazza Italia, Satur	Ipercoop	13.742
CBRE	Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecelio (RM)	33.594	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	99	13		3.800	Desigual; Azzurra Sport, Piazza Italia, Obi, Scarpamondo, New Yorker, Euronics	Ipercoop	7.663
CBRE	Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	19.176	//	IGD SIIQ SPA	2010	//	100	Piena Proprietà	44	6		1.700	Expert, Scarpe&Scarpe, Piazza Italia, H&M, McDonald	Ipercoop	7.110
CBRE	Piastra Commerciale Mazzini	Livorno (LI)	7.535	//	IGD SIIQ SPA	2014	//	100	Piena Proprietà	23	1			Unieuro, Coop	Coop	
CBRE	Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	30.171	3.200	IGD SIIQ SPA	1998	2017	100	Piena Proprietà	85	16	1	3.304	Deichmann, Game 7 Athletics, Unieuro, H&M, Piazza Italia, Bershka, Pull&Bear, OVS, Kiabi, Casa	Ipercoop	16.536
CBRE	Galleria CC Luna	Sarzana (SP)	3.576	//	IGD SIIQ SPA	1992	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	1			Piazza Italia, Kiko, GameStop, Camaieu	Ipercoop (non di proprietà)	//
CBRE	Galleria CC Favorita	Mantova (MN)	7.400	//	IGD SIIQ SPA	1996	2007	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	34	4			OVS, Piazza Italia, Calliope, Deichman	Ipercoop (non di proprietà)	//
CBRE	Retail Park CC Favorita	Mantova (MN)	6.214	//	IGD SIIQ SPA	1996	//	100	Piena Proprietà (solo edifici 1, 2A, 2B, 3)	5				Mediaworld, Terranova, Scarpe&Scarpe, Upim	//	//
C&W	Centro Commerciale Leonardo	Imola (BO)	15.098	//	IGD SIIQ SPA	1992	2012 (Zara p1)	100	Piena Proprietà	59	6			OVS, Zara, Mediaworld	IperCoop	15.862
JLL	Supermercato Cecina	Cecina (LI)	//	//	IGD SIIQ SPA	1994	//	100	Piena Proprietà (solo Supermercato)					//	Coop	5.749
C&W	Centro Commerciale Lame	Bologna (BO)	6.141	//	IGD SIIQ SPA	1996	2003	100	Piena Proprietà	43	1			Benetton, Original Marines, Camaieu	IperCoop	15.201
JLL	Ipermercato CC II Maestrale	Cesano di Senigallia (AN)	//	//	IGD SIIQ SPA	1999	//	100	Piena Proprietà (Ipermercato)					//	IperCoop	12.501
JLL	Ipermercato CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)		//	IGD SIIQ SPA	2003	//	100	Piena Proprietà (solo Ipermercato)					//	Ipercoop	9.359
JLL	Centro Commerciale e Retail Park Conè	Conegliano (TV)	20.513	//	IGD SIIQ SPA	2010	//	100	Piena Proprietà	56	9		1.550	Maison du Monde, Conbipel, H&M, Librerie Coop, Euronics, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	6.972
JLL	Supermercato Civita Castellana	Civita Castellana (VT)	//	//	IGD SIIQ SPA	2010	//	100	Piena Proprietà (solo Supermercato)					//	Coop	3.020

> ITALIA

Perito	Asset	Location	GLA Gallerie e Retail Park (mq)	Altro/Aree esterne (mq)	Proprietà	Data Apertura	Data ultimo ampliamento/restyling/rimodulazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superfici	N. Altro/Aree esterne	Posti Auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora alimentare
JLL	Galleria Commerciale Punta di Ferro	Forlì (FC)	21.223	//	IGD SIIQ SPA	2011	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	94	3		2.854	H&M, Unieuro, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	//
JLL	Galleria Commerciale Maremà	Grosseto (GR)	17.120	//	IGD SIIQ SPA	2016	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	45	6		3.000	Piazza Italia, Decathlon, Zara, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear	Ipercoop (non di proprietà)	//
REAG	Galleria Commerciale Gran Rondò	Crema (CR)	15.764	//	IGD SIIQ SPA	1994	2006	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	4	presente distributore di proprietà	1.280	Oviesse, Promenade calzature	Ipercoop (non di proprietà)	//
REAG	Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	16.983	//	IGD SIIQ SPA	1999	2014	100	Piena Proprietà	67	8		2.650	Desigual, Euronics, H&M, Piazza Italia; Rosso Pomodoro	Ipercoop	9.570
REAG	Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	23.773	//	IGD MANAGEMENT SRL	2003	2015	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	72	8		2.500	OVS, H&M, Piazza Italia, Skyline Cinema, Roadhouse, Scarpe&Scarpe, Rosso Pomodoro	Ipercoop (non di proprietà)	//
REAG	Galleria Commerciale e Retail Park Mondovicino	Mondovì (CN)	17.197	//	IGD SIIQ SPA	2007	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	42	8		4.500	Jysk, OVS, Librerie Coop, Brico IO, Foot Locker	Ipercoop (non di proprietà)	//
REAG	Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	16.369	//	IGD SIIQ SPA	2005	//	100	Piena Proprietà	15	2		1.320	Pittarosso, UCI, WeArena	Despar	
REAG	Centro Commerciale Katanè	Gravina di Catania (CT)	19.962	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	67	6		1.320	Adidas, Euronics, H&M, Conbipel, Piazza Italia	IperCoop	8.631
REAG	Galleria Commerciale I Bricchi	Isola d'Asti (AT)	15.994	245	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà (solo Ipermercato)	24	5		1.450	Deichmann	Il Gigante (non di proprietà)	//
REAG	Retail Park Clodi	Chioggia (VE)	9.329	//	IGD SIIQ SPA	2015		100	Piena Proprietà	8	6			OVS, Scarpe&Scarpe; Piazza Italia, Decathlon	Ipercoop	7.490
REAG	Supermercato Aquileia	Ravenna (RA)	//	//	IGD SIIQ SPA		//	100	Piena Proprietà (Supermercato)					//	Coop	2.250
			419.000													236.000
	Centro Piave	San Donà di Piave (VE)	11.618	//	CSII SPA	1995	2003	100	Master Leasing	48	5		1.500	Cisalfa, Librerie Coop, Oviesse, Piazza Italia, Scarpe&Scarpe, McDonald	Ipercoop	15.826
	Centro Nova	Villa di Castenaso (BO)	12.740	//	CSII SPA e COPAIN HOLDING SPA	1995	2008	100	Master Leasing	55	7		2.400	H&M, Librerie Coop, Bershka, Pittarosso, Benetton, McDonald	Ipercoop	18.188
	Galleria CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	7.455	//	FONDO MARIO NEGRI	2003	//	100	Master Leasing	55	2		1.600	Oviesse, Librerie Coop, Bata, Swarovski	Ipercoop	15.371

> ROMANIA

Centro Commerciale	Location	GLA Centro Commerciale mq	Net Salling Area	Circulation (sqm) Rented	Rentable Warehouse/ office	Proprietà	Data Apertura	Data ampliamento/ restyling	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superfici	Posti Auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora alimentare	Area vendita ancora
Winmarkt Grand Omnia Center	Ploiesti	19.689	16.870	309	1.129	Win Magazin SA	1986	2015	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
Winmarkt Big	Ploiesti	4.864	2.776	442	1.016	Win Magazin SA	1976	2013	100	Piena Proprietà	82	//		Banca Transilvania, Carrefour Market	Carrefour	882	700
Winmarkt	Galati	7.898	7.490	106	367	Win Magazin SA	1973	2005	100	Piena Proprietà	36	//		H&M, B&B, Sevda, Jolidon, Bigotti, Massini, Pepco, CGS	Billa	827	569
Winmarkt	Ramnicu Valcea	7.913	7.684	51	166	Win Magazin SA	1973	2004	100	Piena Proprietà	35	//		H&M, Carrefour Market, Eponge, Leonardo, Jolidon, dm drogerie Markt, Domo	Carrefour	900	900
Winmarkt	Piatra Neamt	5.948	4.879	337	839	Win Magazin SA	1985	2014	100	Piena Proprietà	67	//		H&M, Sevda, B&B Collection, Billa, Leonardo, Eponge, Pepco, Reshoes	Billa	878	520
Winmarkt	Braila	7.727	6.349	93	821	Win Magazin SA	1978	2004	100	Piena Proprietà	45	//		Carrefour Market, Leonardo, Jolidon, Altex, Vodafone, Sevda, Pepco	Carrefour	673	550
Winmarkt	Buzau	5.302	4.953	32	314	Win Magazin SA	1975	2013	100	Piena Proprietà	29	//		H&M, Carrefour Market, Leonardo, Pepco	Carrefour	800	650
Winmarkt	Tulcea	3.963	3.777	5	182	Win Magazin SA	1972	2002	100	Piena Proprietà	27	//		H&M, B&B Collection, Leonardo, Altex, Fraher, Vodafone	Fraher	405	405
Winmarkt	Cluj Napoca	7.651	5.704	85	1.510	Win Magazin SA	1983	2011	100	Piena Proprietà	36	//		Carrefour Market, dm drogerie, fast-food Pizzamania, Pepco	Carrefour	1.338	1.188
Winmarkt	Bistrita	5.131	4.799	61	392	Win Magazin SA	1984	2005	100	Piena Proprietà	33	//		Altex, Leonardo, dm drogerie, fast-food Pizzamania, Pepco			
Winmarkt	Alexandria	3.434	3.302	33	74	Win Magazin SA	1978	2013	100	Piena Proprietà	31	//		Carrefour Market, Pepco, Eponge, Leonardo, Jolidon, Vodafone	Carrefour	680	680
Winmarkt	Slatina	6.086	4.833	29	1.102	Win Magazin SA	1975	2005	100	Piena Proprietà	22	//		Altex, Telekom, B&B	Carrefour	553	505
Winmarkt	Vaslui	3.622	3.452	23	192	Win Magazin SA	1973	2006	100	Piena Proprietà	26	//		Carrefour, Reshoes, Jolidon	Carrefour	527	527
Winmarkt	Turda	2.515	2.231	-	284	Win Magazin SA	1981	2007	100	Piena Proprietà	9	//		Pepco			
TOTALE GALLERIE		91.743	79.099	1.607	8.388												
Winmarkt Junior	Ploiesti	3.012	2.137	544	331	Win Magazin SA			100	Piena Proprietà	2						
TOTALE GENERALE		94.755	81.236	2.151	8.719												

2.6.2 // Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà

2.6.2.1 // Italia

Nel secondo semestre 2019 il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD ha registrato la vendita della palazzina uffici denominata Palazzo Orlando sita in Livorno classificata nella categoria Altro. Nella stessa operazione è stata perfezionata l'acquisizione del 50% del centro commerciale Darsena, di cui il Gruppo IGD possedeva già il 50%.

Di seguito vengono dettagliati per categoria di immobile le principali variazioni intervenute nell'anno.

Importi in milioni di euro	Investimenti immobiliari Gruppo IGD						Iniziative di sviluppo diretta	Progetto Porta a Mare (+)	Totale investimenti immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	Diritto d'uso (IFRS 16)	Totale investimenti immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritto d'uso
	Ipermercati e supermercati	Gallerie commerciali Italia	Altro	Totale Italia	Totale Romania	Totale Gruppo IGD					
Valore contabile 31.12.2018	585,63	1.573,79	32,32	2.191,74	154,79	2.346,53	2,80	62,82	2.412,15	0,00	2.412,15
Incrementi per lavori 2019	2,36	9,58	0,36	12,30	2,05	14,35	0,00	6,71	21,06	0,23	21,29
Incrementi per acquisti / nuove aperture	0,00	15,56	0,00	15,56	0,00	15,56	0,00	0,00	15,56	0,00	15,56
Vendite	0,00	0,00	(12,77)	(12,77)	0,00	(12,77)	0,00	(0,42)	(13,19)	0,00	(13,19)
Prime applicazioni IFRS 16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66,43	66,43
Riclassifiche di immobilizzazioni in corso	1,50	3,82	1,42	6,74	0,00	6,74	0,00	0,00	6,74	0,00	6,74
Rivalutazioni / svalutazioni nette	(5,87)	(47,26)	(0,32)	(53,45)	(6,55)	(60,00)	(0,07)	(0,85)	(60,92)	(11,85)	(72,77)
Valore contabile 31.12.2019	583,62	1.555,49	21,01	2.160,12	150,29	2.310,41	2,73	68,26	2.381,40	54,81	2.436,21

> Ipermercati e Supermercati

Gli ipermercati e supermercati del patrimonio immobiliare di IGD sono locati a Coop Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica Scarl) 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 2019 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, D&P, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

Iper/Super	31/12/2019
CBRE	20%
D&P	10%
C&W	37%
JLL	33%
TOTALE	100%

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.

Il fair value della categoria Iper/Super nel 2019 ha raggiunto il valore di 583,6 ML/€ registrando una riduzione di valore di -0,34% (-2,01 ML/€ in valore assoluto) rispetto all'anno precedente.

Il tasso di attualizzazione medio ponderato totale si è contratto di 16 bps rispetto all'anno precedente attestandosi al 6,31%; mentre il gross cap out medio totale è cresciuto dello 0,05% attestandosi al 6,28%.

Il Gross Initial Yield medio ponderato al 31 dicembre 2019 si è attestato al 6,06%.

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 31 dicembre 2019 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, D&P, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

Gallerie/RP	31/12/2019
CBRE	29%
D&P	32%
C&W	21%
JLL	18%
TOTALE	100%

Tutti i valutatori hanno utilizzato per questa categoria di immobili il metodo DCF. I valutatori CBRE, C&W e JLL hanno utilizzato una durata standard di 10 anni per tutti gli asset, il valutatore D&P ha utilizzato una durata standard di 15 o 18 anni.

Il FAIR VALUE totale della categoria immobiliare ha raggiunto il valore di 1.555,5 ML/€ segnando un incremento di +0,16% rispetto all'anno precedente grazie all'acquisto del 50% del Centro Commerciale Darsena. A perimetro costante il fair value di questa classe immobiliare ha registrato un decremento del 1,16% (18,3 ML/€ in valore assoluto).

Il tasso di attualizzazione medio si è contratto del -0,20% rispetto al semestre precedente e del -18% rispetto all'anno precedente attestandosi al 6,94%. Nelle valutazioni del secondo semestre del 2019 il tasso di attualizzazione è stato ridotto per neutralizzare l'effetto sui DCF della riduzione dei tassi di inflazione.

Il Gross Cap Out medio totale ha registrato una decompressione dello 0,09% rispetto al semestre precedente e dello 0,24% rispetto all'anno precedente attestandosi al 6,96%.

Il Gross Initial Yield medio della categoria Gallerie/RP è cresciuto al 6,52% segnando un +0,09% rispetto al semestre precedente ed un +0,11% rispetto all'anno precedente principalmente per effetto della riduzione del valore di fair value.

Al 31 dicembre 2019 il financial occupancy rate è decrementato di 73 bps rispetto al 31.12.2018 attestandosi al 95,51%.

> Iniziative di sviluppo dirette

Al 31 dicembre 2019 la classe immobiliare si costituisce di un unico 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. Questa categoria è stata valutata dall'esperto indipendente C&W con il metodo della trasformazione o residuale. Al 31 dicembre 2019 il fair value è stato stimato di 2,7 ML/€ registrando una riduzione del -2,56% rispetto al semestre precedente (-0,07 ML/€ in valore assoluto).

> Progetto Porta a Mare (Trading)

Al 31 dicembre 2019 le consistenze della società Porta Medicea, titolare del Progetto Porta a Mare, sono state valutate interamente dal perito CBRE utilizzando il metodo della trasformazione o residuale.

Il Progetto si suddivide nei seguenti sub ambiti:

> Mazzini (residenziale, uffici, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale di 5.173 mq di SLP. Le vendite dei 73 appartamenti della destinazione residenziale sono iniziate nel 2013 e si sono completate nel 2019 poiché l'ultimo appartamento in vendita verrà mantenuto a disposizione dei dipendenti del Gruppo IGD;

> 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 l'inizio delle vendite 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 2019 è stato di Euro 68,3 milioni ed ha registrato un incremento dell'8,6% rispetto al 31 dicembre 2018 (+5,4 ML/€ in valore assoluto) per il proseguimento dei lavori del sub ambito Officine. Nel secondo semestre 2019 è stato rogato un appartamento, due box e un posto auto del sub ambito Mazzini.

Nel valore di mercato al 31 dicembre 2019 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 2019 ha registrato una riduzione di valore del 35% (- 11,3 ML/€ in valore assoluto) assestandosi sul valore di 21 ML/€ a seguito della cessione dell'immobile ad uso ufficio denominato Palazzo Orlando sito in Livorno. A perimetro costante il fair value di questa categoria immobiliare ha registrato un incremento del +5,17% rispetto al 31 dicembre 2018 (+1 ML/€ in valore assoluto). L'incremento di fair value è da attribuirsi quasi completamente alla porzione di media superficie all'interno del centro commerciale Fonti del Corallo che nel 2019 ha registrato l'ultimazione delle capex e l'apertura delle prime attività.

La categoria "Altro" al 31 dicembre 2019 è stata valutata dagli esperti indipendenti D&P e JLL con la seguente proporzione rispetto al fair value:

Altro		31/12/2019
D&P		98%
JLL		2%
TOTALE		100%

Entrambi i valutatori hanno utilizzato per questa categoria di immobili il metodo del DCF.

2.6.2.2 // Romania

La categoria immobiliare Winmarkt al 31 dicembre 2019 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE e D&P con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Winmarkt		31/12/2019
CBRE		44%
D&P		56%
TOTALE		100%

Il metodo utilizzato è stato il DCF con la durata standard di quindici anni per tutti gli immobili del perimetro D&P e da 5 a 10 anni per gli immobili del perimetro CBRE.

La riduzione di fair value totale dell'asset class Winmarkt è stata di -2,91% (-4,5 ML/€ in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre dell'anno precedente ed è attribuibile per la maggior parte all'asset class Gallerie in conseguenza della riduzione dei canoni di mercato (ERV) utilizzati nei modelli DCF.

Il Gross Initial Yield medio delle gallerie al 31 dicembre 2019 è incrementato di +0,29% rispetto al 31.12.2018 attestandosi al 7,09% a seguito della riduzione del valore del fair value.

Il tasso di attualizzazione medio delle gallerie si è contratto del -0,04% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente attestandosi al 8,16%.

Il Gross Cap Out medio delle gallerie si è attestato a 7,67% registrando una contrazione del -0,03% rispetto al semestre precedente.

Il Financial Occupancy rate delle Gallerie Winmarkt ha raggiunto la percentuale di 97,56% con un incremento di 50 bps rispetto al 31 dicembre 2018.

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

> RIEPILOGO DATI AL 31.12.2019

	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	236.000	6,06%	6,28%	6,31%	100%	149	147
Gallerie commerciali Italia	27	419.000	6,52%	6,96%	6,94%	95,51%	230	243
Totale Italia a reddito	52	655.000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Totale Romania	15	94.755	7,09%	7,67%	8,16%	97,56%	101	112
Totale a reddito Gruppo IGD	67	749.755	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

> 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	52	653.200	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
Totale a reddito Gruppo IGD	74	748.055	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

Categoria	Valore contabile 31/12/2019	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2019	Valore contabile 31/12/2018	Variazione
Investimenti immobiliari Gruppo IGD					
Ipermercati e Supermercati	583,62	fair value	583,62	585,63	(2,01)
Gallerie commerciali Italia	1.555,49	fair value	1.555,49	1.573,79	(18,30)
Altro	21,01	fair value	21,01	32,32	(11,31)
Totale Italia	2.160,12		2.160,12	2.191,74	(31,62)
Gallerie commerciali Romania	147,59	fair value	147,59	151,89	(4,30)
Altro Romania	2,70	fair value	2,70	2,90	(0,20)
Totale Romania	150,29		150,29	154,79	(4,50)
Totale Gruppo IGD	2.310,41		2.310,41	2.346,53	(36,12)

Categoria	Valore contabile 31/12/2019	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2019	Valore contabile 31/12/2018	Variazione
Terreni e costi accessori	2,73	costo rettificato/ fair value	2,73	2,80	(0,07)
Iniziative di sviluppo dirette	2,73	costo rettificato/ fair value	2,73	2,80	(0,07)

Categoria	Valore contabile 31/12/2019	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2019	Valore contabile 31/12/2018	Variazione
Progetto Porta a Mare*	68,26	fair value/ costo rettificato	68,26	62,82	5,44

Categoria	Valore contabile 31/12/2019	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2019	Valore contabile 31/12/2018	Variazione
Diritto d'uso (IFRS 16)	54,81	fair value	54,81	0,00	54,81
Totale diritti d'uso	54,81		54,81	0,00	54,81

	Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Valore di mercato 31/12/2019	Valore contabile 31/12/2018	Variazione
Totale	2.436,21	2.436,21	2.412,15	24,06

* Il dato comprende la quota relativa al comparto commerciale oggetto di preliminare di compravendita a IGD SIQ 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:

Progetto	Tipologia	Location	GLA	Data completamento	Investimento previsto	Valore contabile al 31.12.2019 (Mln/ €)	% di possesso	Stato
Porto Grande	Ampliamento	Porto d'Ascoli	5.000 mq	II° semestre 2020	ca. 9,9 Mln/€	2,73	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni in funzione delle attività di pre-letting
Totale						2,73		

2.7 // Valutazione degli esperti indipendenti



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

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-191231-01-ITA

PER: GRUPPO IGD
ATTENZIONE: DOTT. ROBERTO ZOIA
PROPRIETA': PORTAFOGLIO IMMOBILIARE
DATA DEL RAPPORTO: 29 GENNAIO 2020
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2019

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	San Benedetto del Tronto	AP	Porto Grande (Terreno - sviluppo)
9	Bologna	BO	Ipercoop Il Borgo
10	San Giovanni Teatino	CH	Ipercoop D'Abruzzo
11	Cesena	FC	Iper Cesena
12	San Benedetto del Tronto	AP	Ipercoop CC Porto Grande
13	Faenza	RA	Ipercoop Le Maioliche
14	Imola	BO	Ipercoop Leonardo
15	Bologna	BO	Ipercoop Lama

I dettagli afferenti alle singole Proprietà sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-191231-01-ITA.

C & W(U.K.) LLP è iscritta nel ruolo degli agenti d'affari in mediazione al N. 14636 del 3/5/2008 C.C.I.A.A. di Milano - Registro Imprese di Milano N. 06156603661 - R.E.A. N. 1673621. Sede secondaria: Via Filippo Turati 16/18, 20121 Milano - Codice Fiscale e Partita IVA N. 09159900951.
C & W(U.K.) LLP è una partnership a responsabilità limitata (Limited Liability Partnership) registrata in Inghilterra e Galles con il N. OC328588, con sede legale a Londra, EC2N 1AR, 125 Old Broad Street. Ne sono membri Cushman & Wakefield (U.K.) Ltd e Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-191231-01-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 LETTERA DI INCARICO

La nostra lettera di incarico Ns Ref ValuationClient\IGD\1 Portafoglio SIIQ_Correspondence\2019 - IGD-Portafoglio-EngLtr-190402-01-mci datata 19 Aprile 2019 è riportata in copia come Sezione I.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-191231-01-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 "Condizioni Generali di Contratto" in allegato al rapporto.

Non sono state fatte Assunzioni Speciali.

3. DATA DI VALUTAZIONE

La data di valutazione è 31 Dicembre 2019.

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 30/06/2019.

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-191231-01-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-191231-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-191231-01-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-191231-01-ITA*.

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

Questo metodo considera il reddito generato dal/dai contratti di locazione insistenti/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

GRUPPO IGD CUSHMAN & WAKEFIELD 5

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-191231-01-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, la nostra opinione del Valore di Mercato della piena proprietà degli immobili costituenti il portafoglio in esame, distinti nelle diverse componenti come richiestoci, alla data di valutazione, è pari a:

€541.190.000

(Cinquecentoquarantunomilioncentonovantamila 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-191231-01-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €549.336.590.

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.

GRUPPO IGD CUSHMAN & WAKEFIELD 6

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-191231-01-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 LETTERA D'INCARICO

GRUPPO IGD CUSHMAN & WAKEFIELD 7



IGD-GRUPPOIGDNO SVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-191231-01-ITA

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

PER: **GRUPPO IGD**
ATTENZIONE: **DOTT. ROBERTO ZOIA**
PROPRIETA': **PORTAFOGLIO IMMOBILIARE escluso terreno**
DATA DEL RAPPORTO: **29 GENNAIO 2020**
DATA DI VALUTAZIONE: **31 DICEMBRE 2019**

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 Lame 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	Bologna	BO	Ipercoop Il Borgo
9	San Giovanni Teatino	CH	Ipercoop D'Abruzzo
10	Cesena	FC	Iper Cesena
11	San Benedetto del Tronto	AP	Ipercoop CC Porto Grande
12	Faenza	RA	Ipercoop Le Maioliche
13	Imola	BO	Ipercoop Leonardo
14	Bologna	BO	Ipercoop Lame

I dettagli afferenti alle singole Proprietà sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi Rif. IGD-IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-191231-01-ITA.

1.2 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

C & W(U.K.) LLP è iscritta nel ruolo degli agenti d'affari in mediazione al N. 14636 del 3/5/2008 C.C.I.A.A. di Milano - Registro Imprese di Milano N. 06156603661 - R.E.A. N. 1673621. Sede secondaria: Via Filippo Turati 16/18, 20121 Milano - Codice Fiscale e Partita IVA N. 09159900951.
C & W(U.K.) LLP è una partnership a responsabilità limitata (Limited Liability Partnership) registrata in Inghilterra e Galles con il N. OC328588, con sede legale a Londra, EC2N 1AR, 125 Old Broad Street. Ne sono membri Cushman & Wakefield (U.K.) Ltd e Cushman & Wakefield Debenham, The Leung Limited.

IGD-GRUPPOIGDNO SVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-191231-01-ITA

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 LETTERA D'INCARICO

La nostra lettera di incarico Ns Ref Valuation\Client\IGD\1 Portafoglio SIIQ_Correspondence\2019 - IGD-Portafoglio-EngLtr-190402-01-mol datata 19 Aprile 2019 è riportata in copia come Sezione I.

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.

IGD-GRUPPOIGDNO SVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-191231-01-ITA

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 "Condizioni Generali di Contratto" in allegato al rapporto.

Non sono state fatte Assunzioni Speciali.

3. DATA DI VALUTAZIONE

La data di valutazione è 31 Dicembre 2019.

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 30/06/2019.

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-191231-01-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-GRUPPOIGDONOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-191231-01-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-GruppoIGDONOSViluppi-CertVal-191231-01-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-GruppoIGDONOSViluppi-CertVal-191231-01-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 metodologia utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento ai singoli Rapporti di Valutazione *Rif. IGD-GruppoIGDONOSViluppi-CertVal-191231-01-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 insistenti/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-GRUPPOIGDONOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-191231-01-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, la nostra opinione del Valore di Mercato della piena proprietà degli immobili costituenti il portafoglio (escluso terreni e sviluppo), in esame, distinti nelle diverse componenti come richiestoci, alla data di valutazione, è pari a:

€538.500.000
(Cinquecentotrentottomilionicinquecentomila 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-GruppoIGDONOSViluppi-CertVal-191231-01-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €546.604.649.

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-GRUPPOIGDINOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-191231-01-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 FRICS
Partner


MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Allegati parte del presente rapporto:
SEZIONE I LETTERA D'INCARICO

GRUPPO IGD CUSHMAN & WAKEFIELD 7

CBRE

CBRE VALUATION S.p.A. con unico socio
Piazza degli Affari, 2 20123 Milano

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

Milano 25 Gennaio 2020

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 2019, in conformità alle ns offerte 92/2019 e 93/2019 del 9 aprile 2019 e alle Vs accettazioni dell'8 maggio 2019. La valutazione è stata richiesta per fini di bilancio. Il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione risulta costituito da:

Portafoglio Italia

PROPRIETÀ	ASSET CLASS	NOME	CITTA'
IGD SIQ	Galleria Commerciale	ESP	Ravenna
IGD SIQ	Ipomercato	ESP	Ravenna
IGD SIQ	Galleria Commerciale	CASILINO	Roma
IGD SIQ	Ipomercato	CASILINO	Roma
IGD SIQ	Galleria Commerciale	CITTA' DELLE STELLE	Ascoli Piceno
IGD SIQ	Ipomercato	CITTA' DELLE STELLE	Ascoli Piceno
IGD SIQ	Galleria Commerciale	LA TORRE	Palermo
IGD SIQ	Ipomercato	LA TORRE	Palermo
IGD SIQ	Galleria Commerciale	TIBURTINO	Guidonia Montecelio
IGD SIQ	Ipomercato	TIBURTINO	Guidonia Montecelio
IGD SIQ	Galleria Commerciale	PIAZZA MAZZINI	Livorno
IGD SIQ	Galleria Commerciale	CENTROLUNA	Sarzana
IGD SIQ	Galleria Commerciale	LA FAVORITA	Mantova
IGD SIQ/Porto Mediceo	Investimenti	Porto a Mare	Livorno

Portafoglio Romania

ASSET	TOWN
MODERN	Galati
SOMES	Cluj Napoca
DUNAREA	Brailo
DIANA	Telcea
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.

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



2

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'allocatione 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.

CBRE

3

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: Città delle Stelle, La Torre, La Favorita e Porte a Mare e tutte le proprietà del portafoglio Winmark. 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 SIQ, 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

CBRE

4

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

CBRE

5

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.

CBRE

Valore di Mercato

Valore di Mercato relativo alla piena proprietà degli asset facenti parte del portafoglio immobiliare di "IGD SIQ", alla data del 31 Dicembre 2019:

€ 707.149.500 (Settecento Sette Milioni Cento 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

CBRE Valuation S.p.A.

Davide Cattarin
Amministratore Delegato

Elena Gramaglia
MRICS Director
RICS Registered Valuer

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

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

Rif. 19-64VAL-0390, 19-64VAL-0391

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 SIQ S.p.A. (il "Cliente") conformemente ai termini dell'incarico tra CBRE e il Cliente dell'8 maggio 2019 ("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



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

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

Milano 25 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 2019, in conformità alle ns offerte 92/2019 e 93/2019 del 9 aprile 2019 e alle Vs accettazioni dell'8 maggio 2019. 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	Montava

Portafoglio Romania

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

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



2

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'allocation 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.

CBRE

3

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: Città delle Stelle, La Torre e La Favorita e tutte le proprietà del portafoglio Winmarkt. Con riferimento a quelle Proprietà che non sono state oggetto di riesame, Voi ci avete confermato di non essere a conoscenza di alcun cambiamento rilevante delle relative caratteristiche fisiche, o della natura della loro localizzazione, rispetto all'ultimo sopralluogo effettuato. Abbiamo assunto queste indicazioni come corrette.

Consistenze

Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici fornitoci 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 cavevi, le aree comuni.

CBRE

4

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 apriva di difetti costruttivi. Nei casi in cui abbiamo riscontrato carenze nello stato di conservazione degli immobili, abbiamo provveduto a imputare opportuni capex in linea con gli usi e consuetudini del mercato italiano.

Urbanistica, Titoli di Proprietà e Stato Locativo

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

CBRE

5

asset) e non abbiamo considerato alcuno sconto, o premio, che possa essere negoziato in fase di trattativa commerciale se tutto, o parte del portafoglio, venisse ceduto in blocco, sia per lotti che interamente.

Valori locativi

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

Questioni Ambientali

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

Metodologie operative

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

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

CBRE

6

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 2019:

€ 638.890.000

(Seicento Trentotto Milioni Ottocento Novanta 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.

Rif. 19-64VAL-0390, 19-64VAL-0391


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

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 08 maggio 2019 ("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



Milano, 31/12/2019

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

Alla cortese attenzione di Mr. R. Zoia

Oggetto: Valutazione annuale del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà IGD SiiQ S.p.A., comprendente 9 Ipermercati/Supermercati, 4 Gallerie, 1 Retail Park e 1 Area Fitness.

Egregio Dottor Zoia,

A seguito dell'incarico da Voi conferitoci in data 03 maggio 2019, 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 sette Ipermercati, due Supermercati, quattro Gallerie, un Retail Park e un'Area Fitness 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 ² attuale	GLA m ² futura (es applicabile)
Punta di Ferro	Forlì (FC)	Galleria Commerciale	21.233	-
Cecina	Cecina (GR)	Supermercato	5.749	-
Maremma	Grosseto	Galleria Commerciale	17.110	-
Coné	Conegliano (VE)	Galleria Commerciale + Retail Park	18.163	20.927
Civitacastellana	Civita Castellana (LT)	Supermercato	2.892	-
Coné	Conegliano (VE)	Ipermercato	9.498	6.972
Lugo	Lugo (RA)	Ipermercato	7.937	-
Mirafiore	Pesaro (PU)	Ipermercato + Unità commerciale	10.470	-
Schio	Schio (VI)	Ipermercato	8.176	-
Millenium Center	Rovereto (TN)	Galleria Commerciale	7.683	-
Malatesta	Rimini	Area Fitness	882	-
Malatesta	Rimini	Ipermercato	12.724	-
Maestrale	Senigallia (AN)	Ipermercato	12.551	-
Fonti del Corallo	Livorno	Ipermercato	15.371	9.359

2. Scopo dell'analisi Valutativa

Scopo del presente esercizio di valutazione è la definizione dei seguenti valori alle condizioni di mercato al 31 dicembre 2019:

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

- Tenancy Schedule contenente le consistenze delle singole unità e dettagli contrattuali;
- Fatturati al netto IVA delle Gallerie Commerciali e del Retail Park divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2015, 2016, 2017, 2018 e i primi nove mesi del 2019;
- Fatturati al netto IVA dei Supermercati e degli Ipermercati divisi per anno, relativi agli anni 2015, 2016, 2017, 2018 e i primi 9 mesi del 2019 (tranne che per Fonti del Corallo, Civita Castellana e Cecina, per i quali sono stati ricevuti i primi 8 mesi del 2019);
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;
- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Previsione dei canoni variabili per il 2020;
- Schede di dettaglio per ciascuna proprietà (fornite in occasione dell'analisi valutativa datata 30 giugno 2017 per le proprietà già oggetto di analisi in occasione della precedente analisi)



valutativa e fornite n occasione della presente analisi valutativa per le proprietà non oggetto del precedente incarico valutativo).

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 € 454.850.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 468.919.600 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,

Pierre Marin MRICS
CEO Jones Lang LaSalle Spa

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 10 febbraio 2020
Pos. n° 21222,05 – 21199,05

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 2019 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 2019 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.



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).
- **“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 mezzzeria 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.



Criteri di analisi

Le valutazioni Asset by Asset dell'intero portafoglio sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti di locazione e affitto di ramo d'azienda e dai singoli "rent roll" forniti dalla Proprietà, rispecchianti la situazione locativa a dicembre 2019.

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

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.



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 Istituti-va") 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 re-sosi 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 a 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 tre 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 so-



Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 31 dicembre 2019, il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 656.000.000,00
(Euro Seicentocinquantaseimilioni/00)

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

Agrate Brianza, 10 febbraio 2020
Pos. n° 21222,05 – 21199,05

Duff & Phelps REAG S.p.A.

<p>Redatto da: Gianluca Molli Associate Director, Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.</p>	<p>Supervisionato e controllato da: Savino Naticchio Managing Director, Special Divisions & Feasibility Dept.</p>
<p>Simone Spreafico Managing Director Advisory & Valuation Dept.</p>	

Duff & Phelps REAG S.p.A. per GRUPPO IGD
Ref. N. 21222,05 - 21199,05 - 31 dicembre 2019

8



ziale (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 2019, al pari di quanto verificato al termine dell'esercizio 2018, sono stati rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l'ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico.

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

> Informativa sul rispetto dei requisiti statutari

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

In materia di investimenti, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3 lett. i) che: *"la Società non inve-*

ste, 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 2018, si conferma che, in conformità alle delibere adottate negli esercizi precedenti, l'Assemblea degli Azionisti del 10 aprile 2019 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, i dividendi distribuiti, pari complessivamente ad Euro 55.152.956,00, sono così formati:

> Per Euro 33.790.720,29, 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 15.304.565,94, da parte delle Riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente;

> Per Euro 2.176.781,55, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione imponibile;

> Per Euro 2.434.998,32, da parte delle Riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione imponibile;

> Per Euro 1.445.889,90, utilizzando parzialmente la Riserva sovrapprezzo azioni quale riserva di capitale.

2.9 // Organizzazione e Risorse umane

> Struttura Organizzativa

Durante l'anno IGD ha operato per:

> Rafforzare le funzioni di sede in modo da rispondere alla duplice esigenza di innovare in chiave digital i servizi offerti da IGD (con l'assunzione di un Digital Strategist) e di migliorare la funzionalità dell'Ufficio Contabilità (con una nuova risorsa);

> Inserire le professionalità necessarie per gestire i 2 Centri Commerciali acquisiti nel 2018 non ancora gestiti da IGD (Centro la Favorita a Mantova e Centro Luna a Sarzana (SP)).

Nel 2019 il numero dei dipendenti del gruppo IGD Italia è leggermente incrementato, passando da 131 a 135.

Nel gruppo Winmarkt, invece, l'organico risulta essere leggermente in calo, con un lieve incremento del turnover e mutamenti nella struttura interna dovuti a 2 pensionamenti.

> Andamento Organici e Turn Over

Il totale degli organici del Gruppo **IGD ITALIA** si è incrementato di 4 unità.

Di seguito si riporta il dettaglio del personale del Gruppo IGD Italia suddiviso per inquadramento professionale e genere:

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Di cui a termine	Totale	Percentuale
Uomini	5	15	31	13	4	64	47%
Donne	0	8	27	36	1	71	53%
Totale	5	23	58	49	5	135	
Percentuale	4%	17%	43%	36%		100%	100%
Perc. le su t.i.					(4%)		

Di seguito si riporta il dettaglio del turnover del personale del Gruppo IGD Italia suddiviso per inquadramento (comprensivo dei contratti a termine):

	Assunzioni	Dimissioni	Delta
Dirigenti	0	0	0
Quadri	0	0	0
Imp. Direttivi	4	2	2
Impiegati	7	5	2
Totale	11	7	4

A conferma dell'importanza attribuita alla stabilità occupazionale, i contratti a tempo indeterminato aumentano al 96% del totale. Rispetto all'anno precedente cala di 1 unità il numero dei contratti a termine arrivando così a 5 unità.

Il tasso di turnover in Italia, calcolato in riferimento alle cessazioni avvenute dal 1.1.2019 al 31.12.2019 inclusi, è del 3%, collegato alle quattro cessazioni avvenute nell'anno. Per quanto in decrescita, si mantiene più elevato il turno-

ver rumeno, nel quale incidono i 2 pensionamenti ed in generale l'ambiente economico ed il mercato del lavoro molto dinamico. Il totale degli organici del Gruppo **WINMARKT ROMANIA** si è decrementato di 2 unità.

Di seguito si riporta il dettaglio del personale del Gruppo WINMARKT ROMANIA suddiviso per inquadramento professionale e genere:

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Totale	Percentuale
Uomini	0	2	11	5	18	43%
Donne	0	4	4	16	24	57%
Totale	0	6	15	21	42	100%
Percentuale	0%	14%	36%	50%	100%	

Di seguito si riporta il dettaglio del turnover del personale del Gruppo WINMARKT ROMANIA suddiviso per inquadramento (comprensivo dei contratti a termine):

	Assunzioni	Dimissioni	Delta
Dirigenti	0	0	0
Quadri	1	1	0
Imp. Direttivi	2	2	0
Impiegati	2	4	(2)
Totale	5	7	(2)

In Romania il 2019 registra un leggero decremento dell'organico (due unità). I 2 tempi determinati in Winmarkt sono collegati a quanto previsto dalla normativa locale, che prevede l'obbligo di trasformazione a tempo determinato dei contratti a tempo indeterminato, al raggiungimento dell'età pensionabile.

> Welfare

Il 2019 rappresenta il terzo anno di vita del Piano di Welfare Aziendale IGD.

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. L'obiettivo è quello di aumentare il benessere individuale dei dipendenti e del loro nucleo familiare nel

territorio di riferimento ed influire positivamente sull'assetto organizzativo e sul clima aziendale. Ogni dipendente a tempo indeterminato (ad eccezione dei dirigenti) 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 credenziali personali.

Il Portale contiene pacchetti di rimborsi e voucher in materia di educazione e istruzione, ricreazione, previdenza pensionistica complementare, assistenza sociale e sanitaria.

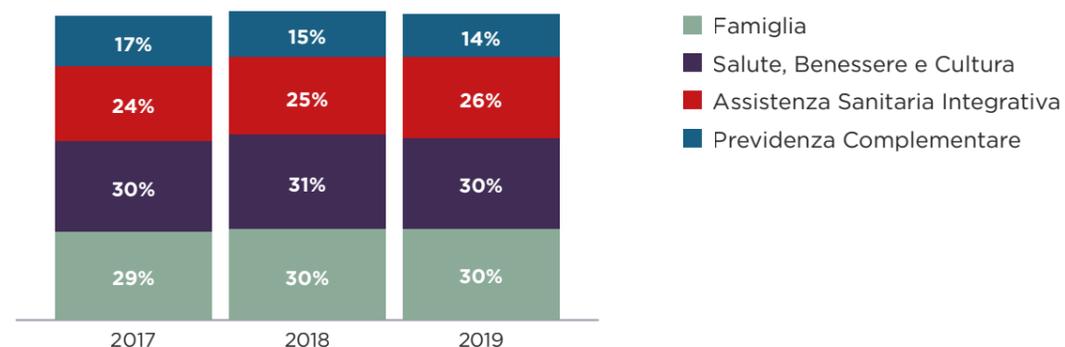
Per la prima volta, tutti i 123 dipendenti aventi diritto hanno usufruito del welfare aziendale.

Gli ambiti inerenti «Famiglia» e «Salute-Benessere-Cultu-

ra» si confermano essere i più graditi; in costante crescita l'«Assistenza Sanitaria integrativa», anche a fronte dell'impegno ad abbreviare sempre più i tempi di rimborso e a

migliorare l'offerta dei servizi.

> CONFRONTO SERVIZI WELFARE UTILIZZATI



> Politiche retributive e di sviluppo professionale

Nel 2019, in Italia, 135 dipendenti hanno ricevuto obiettivi. Il variabile erogato ha raggiunto l'80% dell'erogabile.

La valutazione annuale delle performances ha coinvolto 77 dipendenti, corrispondenti al 57% dell'organico, in leggero aumento rispetto agli anni precedenti. I dipendenti che, nel 2019, hanno ricevuto aumenti retributivi a fronte di una valutazione particolarmente positiva sono stati 11 (8% del totale).

Nell'anno 2019 sono terminati 5 percorsi che erano stati avviati nel 2018; inoltre sempre nel corso del 2019 ne sono stati avviati 3 nuovi.

Nel gruppo Winmarkt, in una logica di crescita e sviluppo delle risorse interne, nel 2019 sono stati concessi 15 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 a incentivare la fidelizzazione all'azienda e a premiare l'anzianità di servizio.

> Attività Formative

Nel gruppo IGD, durante il 2019, la formazione si è focalizzata, oltre che sull'adempimento di obblighi formativi, su altri progetti: primo tra tutti, un'attività che, prendendo come spunto il cambio di sistema informatico, ha coinvolto l'intera popolazione aziendale in un training specifico

della durata di 4 ore sull'uso di Office 365.

I Dirigenti ed i Quadri, inoltre, hanno partecipato a mezza giornata di attività formativa sulla certificazione anticorruzione ISO37001, orientata sia a comprenderne la natura che a valutarne le implicazioni sui processi aziendali.

Nel corso del 2020 l'attività formativa sulla certificazione ISO37001 riguarderà anche gli altri dipendenti IGD.

I 2 Responsabili di rete ed i 7 Area Manager, inoltre, hanno partecipato a 4 giornate di formazione interna in merito a tematiche di property management.

Sono state inoltre svolte attività formative mirate agli aggiornamenti tecnici per sviluppare e qualificare le singole competenze (ad esempio su adeguamenti normativi, nuovi software, ecc.).

Sicurezza:

- > Formazione per i neoassunti;
- > Aggiornamento quinquennale preposti;
- > Aggiornamento quinquennale lavoratori;
- > Aggiornamento per i Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza;
- > Corsi antincendio;

> Primo soccorso.

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.

Crescono quindi sia le spese sostenute che le persone coinvolte rispetto al 2018. Le persone che hanno partecipato ad almeno un'iniziativa di formazione sono state 134, pari al 95,7% del totale, le ore complessivamente realizzate sono state 1.837, con un investimento di 47.023 Euro, il tutto in leggero incremento rispetto al 2018.

// Formazione Gruppo Winmarkt

In Romania, nel 2019, in considerazione della qualità e della tipologia della formazione erogata, la popolazione aziendale partecipante è stata il 100% per un totale di 744 ore e un investimento di 14.760 Euro.

Winmarkt ha inoltre svolto la propria convention aziendale, tradizionale momento utilizzato sia per comunicazioni interne da parte del top management, sia per la formazione dei dipendenti attraverso specifici workshop, che ha visto la partecipazione dell'intera popolazione aziendale.

Alcuni dipendenti hanno inoltre partecipato ad attività formative orientate all'incremento delle loro competenze amministrative e di property management.

2.10 // Sostenibilità: strategia e performance 2019

Come principale player italiano nel settore real estate commerciale, con una importante presenza nella distribuzione retail anche in Romania, IGD opera a partire dal 2011 (inizio del percorso orientato alla sostenibilità) con l'obiettivo di contribuire attivamente ad una transizione verso un'economia "low carbon" nei Paesi in cui opera. Intende, infatti, operare in maniera etica nei rapporti con tutti gli stakeholder ponendo in atto sia i presidi necessari per il rispetto della legge sia comportamenti che influenzano positivamente il contesto in cui agisce. Infine, a livello locale, IGD intende consolidare non solo il suo ruolo significativo per lo shopping, ma essere propulsore di sviluppo

economico e sociale, diventando luogo di aggregazione riconosciuto e, al contempo, risposta ai bisogni del territorio.

La sostenibilità è diventata parte integrante del business aziendale già a partire dalla redazione del "Business Plan" 2014-2016.

Nel 2017 la Società ha lanciato la strategia caratterizzata dal payoff «Becoming Great», che sintetizza l'impegno aziendale a crescere costantemente in un'ottica «Green, Responsible, Ethical, Attractive, Together».



La strategia di sostenibilità è attualmente inclusa nella sezione «Innovazione ed eccellenza operativa», uno dei 3 pilastri su cui è basato il Piano Strategico 2019-2021.

I contenuti della strategia esplicitano come l'impegno di IGD sia verso una crescita sostenibile, inquadrata nel solco tracciato dai Sustainable Development Goals (SDGs), gli obiettivi del Millennio definiti dalle Nazioni Unite.

Gli elementi che compongono e rendono concretamente operativa la strategia sono tre:

1. I temi material
2. Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)
3. I rischi e le politiche/azioni collegate

2.10.1 // I temi material

La definizione della strategia di sostenibilità ha avuto come primo step l'identificazione delle tematiche mate-

rial, in grado di riflettere i significativi impatti economici, ambientali e sociali dell'organizzazione e di influenzare in modo sostanziale le valutazioni e le decisioni degli stakeholder. La loro definizione permette all'azienda di focalizzare i reali ambiti sui quali definire le azioni collegate alla sostenibilità, evitando di impiegare risorse (umane ed economiche) su obiettivi non rilevanti.

In coerenza con i principi contenuti nei GRI Standards, IGD ha svolto nel 2017, per la seconda volta, l'analisi di materialità. Il processo, che ha visto coinvolte varie figure aziendali (compreso il top management per l'approvazione finale), ha mirato a identificare gli ambiti significativi sia per IGD che per gli stakeholder e si è concluso con l'individuazione di 17 temi, 13 dei quali material e 4 rilevanti. Rivisti e adeguati annualmente sulla base dei cambiamenti che interessano l'azienda e il mondo che la circonda, attualmente IGD ha identificato 12 tematiche material, sintetizzate nell'acronimo (Becoming) G.R.E.A.T.

Green

- 1.1 Climate Change
- 1.2 Accessibilità e mobilità

Responsible

- 2.1 Buona occupazione
- 2.2 Parità di genere
- 2.3 Benessere e sicurezza

Ethical

- 3.1 Governance, etica e corruzione

Attractive

- 4.1 Valorizzazione sostenibile del portafoglio
- 4.2 Offerta
- 4.3 Spazi da vivere
- 4.4 Innovazione

Together

- 5.1 Stakeholder engagement
- 5.2 Comunità locali

Le tematiche material rappresentano sia i cardini alla base della strategia e della pianificazione di Sostenibilità, che gli ambiti di rendicontazione del Bilancio di Sostenibilità. Per ogni tema material sono stati identificati i rispettivi rischi, a cui corrispondono politiche e azioni che la Società sta realizzando/realizzerà nei prossimi anni.

2.10.2 // Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)

Nel corso del 2019 la Società ha aggiornato e rivisto i propri obiettivi inseriti nel Piano Strategico 2019-2021, identificando obiettivi di breve, medio e lungo periodo. Di seguito il dettaglio:

// GREEN

- > Azzeramento delle emissioni di CO2: portafoglio Italia Nearly Zero Energy Building entro il 2030;
- > Ottenimento della certificazione BREEAM sull'80% del portafoglio Italia entro il 2030;
- > Ottenimento della certificazione UNI EN ISO 14001 per il 95% del portafoglio entro il 2020;
- > Investimento di €5 mn nel triennio 2019-2021 per il miglioramento dell'efficienza energetica;
- > Prosecuzione inserimento impianti fotovoltaici;
- > Inserimento di impianti di illuminazione led sull'intero portafoglio italiano entro il 2022;
- > Sensibilizzazione dei visitatori attraverso campagne nei Centri Commerciali e la realizzazione di eventi trasversali inerenti tematiche ESG;
- > Sede Plastic Free entro il 2020;
- > Passaggio dalla sperimentazione alla fase operativa del

progetto Waste2value e valutazione di altre progettualità sul tema dell'economia circolare.

// RESPONSIBLE

- > Formazione: focus sulle soft skills e sull'importanza del lavoro interfunzionale;
- > Indagine di clima aziendale fra il 2020 ed il 2021 e definizione azioni di follow up;
- > Welfare aziendale: incremento dei servizi;
- > Comunicazione delle posizioni aperte tramite sito IGD e piattaforma LinkedIn;
- > Definizione di obiettivi individuali legati al tema CSR;
- > Wellbeing: definizione del progetto complessivo;
- > Proseguimento progetti per la sicurezza delle strutture.

// ETICAL

- > ISO37001:2016: ottenimento della certificazione in Italia nel corso del 2020;
- > Rating di legalità: conferma del massimo punteggio (3 stelle) al momento del rinnovo biennale;
- > Adesione a Global Compact.

// ATTRACTIVE

- > Valorizzazione sostenibile del portafoglio: realizzazione restyling con miglioramenti dell'impatto ambientale in 10 Centri Commerciali entro il 2030;
- > Definizione di campagne a livello nazionale per sensibilizzare i visitatori dei centri commerciali su tematiche in linea con i valori IGD;

> Innovazione: definizione della «digital strategy».

// TOGETHER

> Progetto ascolto delle aspettative dei Millennials relativamente ai Centri Commerciali del futuro;

> Coinvolgimento tenant sui temi della sostenibilità;

> Centro commerciale come spazio civico: collaborazioni con il territorio favorendo attività di partecipazione e co-progettazione.

2.10.3 // I rischi e le politiche / azioni collegate

Nonostante la Società non rientri fra quelle che, per legge, sono obbligate redigere la rendicontazione non finanziaria (ex D.Lgs. 254/16, che recepisce la Direttiva 2014/95/UE), IGD ha volontariamente proceduto a individuare i rischi collegati alla sostenibilità, classificandoli in relazione a ciascun tema material e individuando le politiche/azioni necessarie per mitigarne gli impatti negativi o tramutare in opportunità quelli positivi, consapevole dell'importanza che questo processo può assumere per il business aziendale. Il dettaglio dei rischi individuati è presente nel Bilancio di Sostenibilità, capitolo "Strategia di sostenibili-

tà". Con particolare riferimento, invece, al climate change ed ai rischi ad esso collegati, dal 2019 IGD ha deciso di rispondere alle raccomandazioni della Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Le informazioni richieste intendono approfondire l'approccio di IGD in merito a 4 ambiti: la governance, la strategia, la gestione dei rischi ed i dati/obiettivi collegati al climate change. Anche in questo caso gli approfondimenti sono presenti nel capitolo "Strategia di sostenibilità" del Bilancio di Sostenibilità 2019.

> Le azioni svolte e le performance realizzate nel 2019

Il Bilancio di Sostenibilità rendiconta annualmente sia in merito alle azioni svolte che alle performance socio-ambientali realizzate dalla Società nel corso dell'anno. I dati e le informazioni presenti nel documento sono sottoposte a Limited Assurance secondo le procedure previste dall'ISAE 3000. Il Bilancio di Sostenibilità relativo all'anno 2019 è presente sul sito internet aziendale all'indirizzo:

<https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/archivio-bilanci/>

2.11 // Evoluzione prevedibile della gestione

Il Gruppo per l'esercizio 2020 prosegue con fiducia nell'attuazione del piano di investimenti. Il 2020 sarà l'anno dell'inaugurazione di Officine Storiche a Livorno: il cuore del più importante progetto di sviluppo in Pipeline.

Tale investimento porterà nuovi ricavi che sosterranno la crescita di FFO prevista dal Piano e che il Gruppo attualmente stima pari a circa il 2% per il 2020.

2.12 // 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 al 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.

2.12.1 // Rischi Strategici

2.12.1.1 Rischio - Variazioni del potere di acquisto (inflazione, calo dei consumi, ecc.) e competition

Principali eventi connessi al rischio:

> Cambiamento radicale nello stile di consumo dei clienti finali, con impatto sul business di IGD legato al modello

Alla luce degli eventi degli ultimi giorni relativi all'emergenza Coronavirus, il Gruppo sta attentamente monitorando l'evolversi della situazione, nel più assoluto rispetto delle ordinanze emesse dagli organismi preposti, sia a livello nazionale che locale.

Gli organi direttivi del Gruppo stanno scrupolosamente valutando i relativi potenziali impatti in termini di performance aziendali ad oggi, 27 febbraio 2020, non ancora stimabili.

del centro commerciale;

> 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. Periodicamente, viene eseguita dalla Direzione Commerciale un'analisi di coerenza del posizionamento e dell'offerta rispetto al target servito, per cogliere eventuali necessità di allineamento nelle attività commerciali e di marketing. In occasione dell'apertura di un nuovo Centro Commerciale/sito, la Società effettua, anche per il tramite di professionisti specializzati, studi economici e di geomarketing sul bacino di utenza interessato, allo scopo di ottenere una visione del mercato specifico in cui l'azienda andrà ad operare e in cui il Centro Commerciale si insidierà.

Una forte attenzione è rivolta altresì all'analisi degli andamenti degli operatori. Il management monitora il posizionamento raggiunto rispetto al posizionamento obiettivo dei singoli centri. L'analisi del pricing, conformemente al

rendimento obiettivo, è monitorata in funzione dei trend di mercato e dei singoli operatori. 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 complessivamente subordinate all'approvazione da parte della Direzione Operativa nel rispetto del budget.

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 offerta sovrapponibile con l'e-commerce e offerta non replicabile, come la ristorazione e i servizi alla persona.

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

Con riferimento al mercato Rumeno, alla luce della positiva situazione macroeconomica del paese, 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'attrattiva dei centri commerciali e a rispondere alle azioni intraprese dai concorrenti e alle nuove esigenze della propria clientela.

2.12.1.2 Rischio - Variazioni di scenario macroeconomico / sociopolitico / regolatorio

Principali eventi connessi al rischio:

- > Forte spinta inflattiva;
- > Crisi economica generale nazionale/internazionale;
- > Eventi regolatori esterni con forte impatto sulle normative che la Società deve rispettare.
- > **Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:**

La Società analizza costantemente le variazioni del livello di spesa dei consumatori ed i tassi di inflazione attraverso attività di indagine di mercato, avvalendosi di report predisposti da professionisti specializzati. Il Management

monitora l'andamento macroeconomico e politico del paese, tramite l'analisi di indicatori di stabilità economica e finanziaria, nonché le modifiche normative (introduzione di nuove leggi/regolamenti nazionali o europei) che potrebbero impattare sugli obblighi a cui la società è sottoposta.

Con riferimento al mercato rumeno, il Management monitora costantemente l'andamento dell'economia del Paese, verificando che i principali indicatori di stabilità economica e politica, quali l'andamento dei tassi di cambio, lo scenario politico contingente, l'andamento programmatico e 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.

2.12.1.3 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;
- > Modificazioni strutturali nelle dinamiche di accesso al mercato retail da parte dei consumatori.
- > **Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti**

L'Ufficio Marketing monitora e analizza periodicamente i dati della Società e i dati di settore rispetto all'andamento dell'e-commerce e li condivide 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 della società prevede oggi 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, nonché di spazio dove agisce la multicanalità. Il costante monitoraggio dei dati di performance dei tenant è un ele-

mento fondamentale per attivare politiche commerciali e di marketing finalizzate a mitigare eventuali impatti di tale elemento di rischio.

2.12.1.4 Rischio - Identificazione della strategia finanziaria e di rifinanziamento del debito

Principali eventi connessi al rischio:

- > Mancata / non chiara identificazione della strategia finanziaria della Società con conseguente ritardo nel rifinanziamento del debito e ripercussioni sulla disponibilità di accesso alle migliori fonti di finanziamento e abbassamento del Rating.
- > **Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti**

La strategia finanziaria della Società prevede una rigorosa disciplina finanziaria in linea con il profilo "Investment Grade". La Società ricorre a diverse fonti di finanziamento ricercando le migliori condizioni disponibili sul mercato dei capitali cercando di allargare nel contempo la base investitori. Negli ultimi anni ha fatto ricorso alle più sofisticate tipologie di finanziamento ed è in grado di gestirne l'istruttoria e la contrattualistica. Nel 2018 la Società ha sottoscritto un unsecured syndicated loan con BNP Paribas per Euro 200 milioni e la sindacazione si è conclusa il 29 marzo 2019 con l'allocatione delle quote agli Istituti partecipanti. Con i proventi derivanti dal finanziamento, la Società ha rimborsato il prestito obbligazionario in scadenza a gennaio 2019 per 125 milioni di Euro (costo 3,875%). Inoltre, in data 28 novembre 2019 la Società ha emesso nuove obbligazioni per €400.000.000 con scadenza 28 novembre 2024, tasso fisso 2,125% annuo. I proventi dell'emissione sono stati destinati in parte al riacquisto parziale delle obbligazioni da €300 milioni e €162 milioni, che scadono rispettivamente nel 2021 e nel 2022, ed in parte saranno destinati al rimborso integrale del bond con scadenza 2021 e in parte alla gestione operativa generale. L'emissione è stata accolta con favore dal mercato, con una domanda superiore alla size iniziale e la presenza, tra i sottoscrittori, di qualificati e importanti investitori nazionali e internazionali.

IGD, inoltre, è attiva sul comparto bancario nel reperimento e nella modifica di mutui ipotecari e chirografari. Si è dotata nel tempo di linee di credito committed per un importo pari a Euro 60 milioni e di linee di credito bancarie

a breve termine per ammontare rilevante. La Società inoltre nel periodo 2005 - 2018 ha raccolto risorse sull'equity capital market per Euro 470 milioni.

2.12.1.5 Rischio - Definizione strategica e realizzazione del tenant mix / merchandising mix

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.
- > **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 raggiunto. Tutte le scelte commerciali rispettano le policy definite a livello di Direzione Commerciale e ciascuna azione di carattere non ordinario presa in merito all'allocatione di spazi commerciali è sottoposta ad approvazione da parte della Direzione Commerciale. A tal fine la Direzione stessa effettua meeting periodici di coordinamento e controllo dell'azione attuata sul territorio.

L'identificazione dell'adeguato tenant mix in termini qualitativi è effettuata sulla base della valutazione della localizzazione del Centro Commerciale e sulla base delle indagini effettuate anche attraverso il supporto di professionisti specializzati circa le caratteristiche intrinseche del Centro Commerciale e di valutazioni di territorialità.

La Società ha inoltre rafforzato la propria capacità di elaborazione dati strutturando una posizione organizzativa ad hoc. L'attività svolta garantisce un flusso informativo di maggior dettaglio e la possibilità di politiche commerciali mirate su differenti livelli: centro commerciale, tenant, categoria merceologica. Inoltre, la Società effettua a ro-

tazione verifiche su tenant e clienti, attraverso interviste telefoniche, questionari e focus group, al fine di valutare la soddisfazione dei clienti per i servizi offerti dal centro e per gli eventi ivi organizzati.

Per quanto riguarda il mercato rumeno, le valutazioni circa la composizione del tenant mix fanno riferimento alla localizzazione del centro commerciale, alla presenza di una o più ancove commerciali, all'esistenza (presente o futura) di competitor con offerta quanto più complementare. La Società si è inoltre dotata di strumenti di analisi di benchmark con i competitor, degli andamenti, delle presenze e di monitoraggio costante del posizionamento dei brand (monitoraggio mercato potenziale).

La società controlla costantemente l'evoluzione del Merchandising Mix e del Tenant mix attraverso la predisposizione di reportistica mensile creata ad hoc in cui vengono analizzati i principali indicatori di performance (Market Rent, Occupancy, Merchandising Mix, Tenant Mix, peso degli operatori internazionali, etc..).

2.12.1.6 Rischio - Crisi delle medie/grandi superfici (retail e ipermercati)

Principali eventi connessi al rischio:

- > Crisi degli operatori della GDO (ipermercati) con possibili effetti sull'occupazione delle grandi superfici dei centri commerciali e sul loro appeal verso la clientela, e sui ricavi della Società;
- > Crisi dei grandi operatori retail con possibili effetti sull'occupazione delle grandi superfici dei centri commerciali e sui ricavi della Società.

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

La Società monitora costantemente la riduzione delle superfici ed eventualmente procede alla rimodulazione delle gallerie commerciali o alla rideterminazione dei canoni con l'obiettivo di renderli più sostenibili nel tempo. La Direzione Commerciale ha definito una strategia commerciale sinergica tra l'iper e la galleria, rafforzando la collaborazione in tema di marketing e gestione, con l'obiettivo di migliorare la customer experience. Nella valutazione dei tenant vengono presi in considerazione fattori mitiganti quali la capacità di attrarre il cliente attraverso un'offerta più vicina alle tendenze del mercato.

La Società, inoltre, da qualche anno sta procedendo con l'inserimento di nuovi servizi e attività innovative legate alla ristorazione e all'intrattenimento interpretando i nuovi trend del mercato retail.

2.12.2 // Rischi Operativi

2.12.2.1 Rischio - Eventi naturali catastrofici (terremoti, allagamenti) e danni al patrimonio provocato da 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, della Direzione Commerciale e della Direzione Patrimonio, Sviluppo e Gestione Rete 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 considerevole politica di 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.

2.12.2.2 Rischio - Criticità nella gestione / monitoraggio del credito per attività di locazione (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 pre-contrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria, nonché 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.

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, generalmente riferibili a operatori di comprovato standing reputazionale e con i quali si siano instaurati rapporti consolidati, possono essere adottate eventuali e temporanee misure di sostegno. Viene 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 individuandone 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 collabora a stretto contatto con il Servizio Affari Legali e Societari producendo periodicamente report dettagliati sugli andamenti dell'attività di recupero destinati, rispettivamente, al Management e agli organi di controllo.

Anche l'attività di monitoraggio e recupero crediti dei consorzi è stata uniformata a quella della Società, creando sinergie mediante l'implementazione di procedure mutuali e la trasmissione periodica di reportistica dettagliata alla Direzione Commerciale e Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari di IGD.

Inoltre, la struttura operativa della Direzione Patrimonio, Sviluppo e Gestione Rete, suddivisa per area centro-nord e area centro-sud, garantisce una presenza continua sul territorio per monitorare e anticipare possibili situazioni di rischio.

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

2.12.2.3 Rischio - Processo di valutazione degli asset

Principali eventi connessi al rischio:

- > 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 dei periti esterni 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.

2.12.2.4 Rischio - Non ottimale gestione del rapporto contrattuale e dei rinnovi con gli operatori

Principali eventi connessi al rischio:

> Criticità nella gestione contrattuale del rapporto con gli operatori;

> Possibili aggravii di costi o mancati proventi.

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

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. 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 dispone di contratti standard di locazione/affitto d'azienda che possono essere eventualmente integrati sulla base delle condizioni concordate con gli operatori; in caso di necessità la società ricorre a consulenti esterni o al servizio legale interno per la definizione delle clausole contrattuali specifiche o atipiche.

Il Management collabora, infine, qualora ve ne sia la necessità, con consulenti esterni per la ricerca di nuovi operatori che supportano la società anche nelle fasi negoziali.

2.12.2.5 Rischio - Rischio di vacancy (mancata ottimizzazione dell'occupazione degli immobili)

Principali eventi connessi al rischio:

> Mancato raggiungimento dei tassi di occupazione degli spazi previsti presso i centri commerciali con conseguente perdita di attrattività dei centri e di profittabilità.

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

La Società presidia il rischio di vacancy 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 l'occupancy e la retention, che contemplano anche investimenti in azioni di promozione e lancio.

Il team commerciale è costituito da professionisti con elevata esperienza nel settore, che operano nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi di Gruppo, sia in termini di ricavi che di tasso di occupancy.

Nell'ambito della gestione quotidiana delle attività, si monitorano le percentuali di occupazione dei vari centri commerciali e si definiscono eventuali azioni da intraprendere

re 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 del mercato e/o a condizioni economiche congiunturali.

2.12.2.6 Rischio - Inadeguata pianificazione e gestione dei sistemi IT

Principali eventi connessi al rischio:

> Criticità connesse alla corretta funzionalità dei sistemi IT a supporto della gestione societaria.

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

La società ricorre a società terze per la gestione dei sistemi IT.

Nel corso delle attività del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari è stata effettuata un'attività di Test-IT in ambito 262 e una review dei sistemi IT utilizzati dalla società in ambito amministrativo contabile.

La società ha implementato un software gestionale per la gestione dei contratti con gli operatori, la fatturazione e la rilevazione del fatturato degli operatori. Inoltre, in seguito agli aggiornamenti normativi in tema Privacy, la Società ha avviato un progetto di adeguamento alla nuova normativa. L'incarico è stato assegnato ad un consulente legale esterno per la valutazione del sistema di controllo e la definizione di specifica gap analysis.

2.12.3 // Rischi di Compliance

2.12.3.1 Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale

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 conseguente perdita, nel caso in cui tale circostanza si protragga se-

condo i termini di legge, dello status di 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 operazioni che impattano direttamente o indirettamente sul regime fiscale adottato sono vagliate, con l'ausilio di professionisti specializzati selezionati, dal Direttore Amministrazione, Affari Legali e Societari che presidia costantemente l'evoluzione della normativa e i processi contabili e fiscali interni attraverso il supporto di una risorsa interna dedicata.

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, l'asset test e il 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 sempre visionate e controllate dal fiscalista esterno.

2.12.3.2 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 UE ("GDPR") la Società ha avviato un processo di adeguamento alla nuova normativa, sotto la supervisione della Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari, in collaborazione con l'Ufficio Servizi Generali, avvalendosi del supporto di un consulente legale informatico, che affianca il Data Protection Officer ("DPO"), nominato dalla Società, nell'azione di compliance alla nuova normativa. Il consulente si interfaccia con il DPO della Società, appartenente alla Direzione Amministrazione, Affari Legali e

Societari, nonché con la Direzione Commerciale, responsabile della gestione dei Sistemi IT, quest'ultima affidata in outsourcing a Coop Alleanza 3.0 soc.coop..

2.12.3.3 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" ("MOG") ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 ("Decreto") con la finalità di definire le linee guida, le regole e i principi di comportamento che governano l'attività della Società e che tutti i destinatari devono seguire al fine di prevenire la commissione dei "reati presupposti" previsti dal Decreto, assicurando condizioni di correttezza e trasparenza nella conduzione dell'attività d'impresa.

La Società si è inoltre dotata di un Codice Etico, parte integrante del MOG, rivolto a tutti coloro che lavorano e/o collaborano con il Gruppo, senza distinzioni ed eccezioni, che si impegnano ad osservarlo e a farlo osservare nell'ambito delle proprie mansioni e responsabilità.

A tal fine l'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del suddetto Decreto, nello svolgimento del proprio ruolo di vigilanza e controllo, si avvale del supporto di un consulente specializzato, al fine di verificare il rispetto dei protocolli e delle procedure aziendali adottate dalla Società, garanzia del funzionamento, dell'efficacia e dell'osservanza del MOG. L'Organismo di Vigilanza è stato costantemente informato circa i presidi adottati dalla Società, con riferimento al rischio sismico, quest'ultimo oggetto di monitoraggio nell'ambito dell'attività di *Enterprise Risk Management*, anche con riguardo ai possibili impatti in tema di reati di salute e sicurezza.

L'Organismo di Vigilanza, inoltre, promuove costantemente le attività di aggiornamento ed integrazione del MOG al fine di renderlo coerente con le previsioni di legge e con l'assetto organizzativo e di business del Gruppo.

Dal 2014, a seguito dell'inserimento di reati in materia di

corruzione tra privati, con cadenza annuale è effettuata una verifica sull'assenza di conflitti di interesse in capo al Top Management. Nel corso del 2018, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 30 novembre 2017, n. 179 che disciplina il sistema di segnalazione "Whistleblowing", il MOG è stato aggiornato con l'introduzione di un nuovo sistema di segnalazione, accessibile dalla home page del sito web della Società, aperto sia i soggetti interni della Società, sia soggetti esterni, e che garantisce l'anonimato del segnalante.

La Società ha avviato nel 2019 il processo di certificazione ISO 37001 "Anti-Bribery Management Systems" che definisce i requisiti del sistema di gestione anticorruzione.

2.12.3.4 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 della normativa di riferimento, applicabile alle Società quotate. In particolare, il Servizio Affari Legali e Societari, appartenente alla Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari, in collaborazione con la struttura Investor Relations, presidia la gestione degli adempimenti nei confronti delle Autorità di gestione e vigilanza, e cura la gestione del processo di informativa al mercato. Tale processo prevede uno stretto coordinamento con le funzioni interne per la corretta gestione delle informazioni riservate e per la comunicazione all'esterno di documenti e di informazioni di carattere amministrativo, contabile e gestionale, sotto la supervisione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e fiscali.

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

del Registro Insider.

È previsto un monitoraggio costante dell'evoluzione della normativa di riferimento e delle possibili ricadute sugli adempimenti a carico della Società.

2.12.3.5 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 alla funzione di Internal Audit.

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 sotto-processi 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 formalizzazione periodica agli organismi di controllo e al Consiglio di Amministrazione, nonché di approfondimento. La Società si adopera costantemente per implementare le raccomandazioni suggerite, in ottica di continuo e costante miglioramento delle attività amministrativo-contabili.

La Società ha, altresì recentemente aggiornato la "matrice dei controlli e rischi"; tale attività ha riguardato in particolare la revisione dei controlli ritenuti chiave, al fine di rendere più efficienti le periodiche attività di verifica.

2.12.4 // Rischi Finanziari

2.12.4.1 Rischio - Reperimento di risorse finanziarie 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, committed e uncommitted.

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. Gli strumenti di finanziamento 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 committed e non committed non utilizzate.

La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevedibili, 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

Tutte le informazioni di Cash Management e di gestione dei finanziamenti sono gestite da un'unica funzione. 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.

La Società risulta maggiormente attrattiva, rispetto al passato, nei confronti degli investitori così come evidenziato

dalle attività recenti di collocamento di prestiti obbligazionari e dall'ottenimento di due nuovi rating "Investment Grade" che confermano l'ottimo giudizio riconosciuto al merito di credito della Società. Infatti, ad aprile 2019, l'agenzia S&P Global Ratings ha assegnato ad IGD un rating "BBB-" (attualmente con outlook negativo), cui ha fatto seguito l'agenzia Fitch Ratings Ltd, che, ad ottobre dello stesso anno, ha assegnato ad IGD un rating "BBB-" con outlook stabile.

2.12.4.2 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 Finanza e Tesoreria in coordinamento con il Top Management. Negli anni la Società ha aumentato progressivamente il proprio livello di copertura del rischio tasso e ridotto il proprio livello di indebitamento in termini di LTV.

La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibile impatto sulle performance aziendali.

La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo di incassare il tasso di interesse variabile pagando un tasso fisso con una copertura pari a circa il 94,8% 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. Nel corso dell'anno sono state finalizzate le seguenti operazioni di finanziamento: i) mutuo sindacato unsecured a tasso variabile coperto dal rischio tasso con la stipula di contratti di Interest Rate Swap, ii) prestito obbligazionario a tasso fisso.

In seguito alla modifica del rating della Società da parte di Moody's, la Direzione Finanza verifica costantemente i parametri valutati dalle tre agenzie di rating che assegnano un rating alla Società 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.

2.12.4.3 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 degli obblighi contrattuali per gli operatori presenti in 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 fatturati ed incassati in valuta locale (RON); 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 periodici 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 trimestralmente 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.

2.13 // Operazioni infragruppo e con parti correlate

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti correlate, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa che le stesse 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 2019 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

2.14 // Azioni proprie

Alla data del 31 dicembre 2019 IGD possiede numero 32.118 azioni proprie, iscritte a riduzione del patrimonio netto per un importo pari ad Euro 198.017.

2.15 // 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.

2.16 // Operazioni significative

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 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.

2.17 // Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo

Il bilancio al 31 dicembre 2019, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un utile netto pari a Euro 9.471 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 128,5 milioni, in incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 3,6 milioni, pari al 2,9%, mentre i costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in decremento rispetto all'esercizio precedente, con una incidenza sui ricavi, in miglioramento, che passa dal 21,9% al 20,8%. Tali variazioni sono determinate principalmente dal contributo per l'intero esercizio dei ricavi derivanti dall'acquisto dei 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park perfezionatasi nel corso del mese di aprile 2018 e dall'applicazione dal primo gennaio 2019 del nuovo principio contabile IFRS 16.

Il risultato operativo, pari ad Euro 44 milioni, è diminuito rispetto all'esercizio precedente, pari a Euro 29,2 milioni, per effetto del decremento del fair value del patrimonio immobiliare.

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2019, pari Euro 34,6 milioni, risulta in incremento rispetto all'esercizio 2018, di Euro 3,1 milioni, principalmente per effetto (i) del decremento dei differenziali IRS, (ii) del decremento degli oneri legati ai prestiti obbligazionari, (iii) dell'incremento degli oneri per costo ammortizzato, (iv) dei maggiori oneri finanziari contabilizzati nel periodo a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16, (v) dei maggiori interessi per i finanziamenti acquisiti nell'ambito dell'operazione di acquisizione dei 4 rami d'azienda finalizzata ad aprile 2018 e (vi) dei maggiori oneri finanziari su linee committed.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in incremento rispetto al 2018 per circa 40 milioni di Euro.



3

// RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI INDICE DETTAGLIATO

3.1	Profilo dell'Emittente	3.1.1	Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi
3.2	Informazioni sugli Assetti Proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 27 febbraio 2020	3.1.2	Responsabile della Funzione di Internal Audit
3.3	Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF)	3.1.3	Il Modello Organizzativo ex d.Lgs.231/2001
3.4	Consiglio di Amministrazione	3.1.4	Società di Revisione
3.4.1	Nomina e Sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lett. l), TUF)	3.1.5	Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari
3.4.2	Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)	3.1.6	Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi
3.4.3	Ruolo e funzionamento del Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)	3.12	Interessi degli Amministratori e operazioni con Parti Correlate
3.4.4	Organi Delegati	3.13	Nomina dei Sindaci
3.4.5	Altri Consiglieri esecutivi	3.14	Composizione e funzionamento del Collegio Sindacale (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)
3.4.6	Amministratori indipendenti	3.15	Rapporti con gli Azionisti
3.4.7	Lead Independent Director	3.16	Assemblee (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF)
3.5	Il Trattamento delle Informazioni Societarie	3.17	Ulteriori pratiche di Governo Societario (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF)
3.6	Comitati Interni al Consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)	3.18	Cambiamenti della chiusura dell'esercizio di riferimento
3.7	Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	3.19	Considerazioni sulla lettera del 19 dicembre 2019 del Presidente del Comitato per la Corporate Governance
3.8	Remunerazione degli Amministratori		Tablelle
3.9	Comitato di Presidenza		
3.10	Comitato Controllo e Rischi		
3.11	Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi		

3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

// GLOSSARIO

// Codice/Codice di Autodisciplina

Il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato dal Comitato per la *Corporate Governance* promosso da Borsa Italiana S.p.A., ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria, in vigore alla data della Relazione.

// Consiglio

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

// Emittente o la Società

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

// Esercizio

L'esercizio sociale 2019, 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 2019, 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 2019 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 2019, 2018 e 2017 è inferiore alla soglia prevista dalla Consob.

Fatturato			Capitalizzazione media		
2019	2018	2017	2019	2018	2017
128.508.506	124.888.689	112.599.302	665.917.325	725.307.328	694.208.145

3.2 // Informazioni sugli assetti proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) Alla data del 27 febbraio 2020

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 650.000.000,00 interamente sottoscritto e versato, diviso in n. 110.341.903 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale (cfr. tabella 1).

In data 11 novembre 2019 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha deliberato la riduzione volontaria del capitale sociale da Euro 749.738.139,26 a Euro 650.000.000,00, per un ammontare complessivo pari a Euro 99.738.139,26, da imputare a riserva legale fino a concorrenza del quinto del capitale sociale e, per la parte restante, a riserva disponibile di patrimonio netto.

In data 19 febbraio 2020, a seguito del decorso del termine di 90 giorni previsti per l'opposizione dei creditori ai

sensi dell'art. 2445, comma 3 cod. civ., è stata eseguita la predetta delibera di riduzione del capitale sociale.

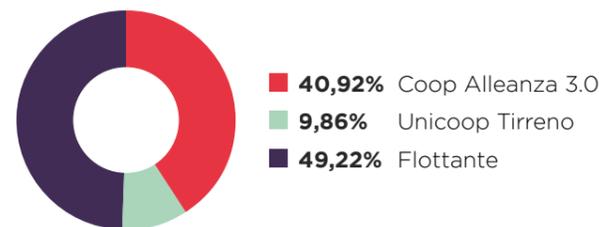
b) Restrizioni al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lett. b), TUF)

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).

> TABELLA AZIONARIATO IGD



Nota: nel corso del 2019 la quota di Unicoop si è ridotta dal 12,03% al 9,86%. Tale percentuale è tratta da informazioni comunicate dall'azionista alla Società.

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 della Relazione alla Società non consta l'esistenza di alcun patto rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF.

h) Clausole di change of control (ex art. 123-bis, comma 1, lett. h), TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex art. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1, TUF)

La Società e le società del gruppo, nell'ambito della loro normale attività, sono parti di contratti di finanziamento che, come d'uso, prevedono clausole che attribuiscono la facoltà di risolvere e/o modificare e/o l'obbligo di rimborsare il finanziamento in caso di cambiamento diretto e/o

indiretto di controllo della società contraente. Fermo restando quanto precede, la Società:

> In data 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;

> 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;

> 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;

> 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 data 28 novembre 2019 la Società ha riacquisito parte delle obbligazioni rappresentative dei prestiti obbligazionari denominati "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" e "€162,000,000 2.650 per cent. Notes due 21 April 2022" (obbligazioni esistenti) portate in adesione all'offerta di acquisto promossa da BNP Paribas S.A., il cui regolamento è avvenuto in data 22 novembre 2019. A seguito del riacquisto, la Società ha richiesto la cancellazione della porzione delle obbligazioni esistenti dalla stessa riacquistate. Contestualmente, in data 28 novembre 2019 la Società ha emesso un nuovo prestito obbligazionario senior a tasso fisso "€400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28 November 2024" il cui regolamento prevede, *inter alia*, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si ve-

rifichi 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 10 aprile 2019 ha attribuito al Consiglio di Amministrazione l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, ai sensi dell'art. 2357, secondo comma, c.c. Per ulteriori informazioni sulle caratteristiche essenziali della delibera di autorizzazione si rinvia alla Relazione Illustrativa pubblicata in occasione dell'Assemblea ordinaria del 10 aprile 2019 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. 35.825 azioni proprie.

j) 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 politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti 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.

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, nella versione di luglio 2018, applicabile fino al 31 dicembre 2020, è disponibile sul sito Internet di Borsa Italiana al seguente indirizzo:

<https://www.borsaitaliana.it/borsaitaliana/regolamenti/corporategovernance/codice2018clean.pdf>.

Nel mese di gennaio 2020, il Comitato per la *Corporate Governance* ha adottato una nuova versione del Codice che si applicherà a partire dall'esercizio 2021. A tale riguardo, nel corso dell'esercizio 2020, la Società valuterà le iniziative da intraprendere per adeguarsi alle raccomandazioni contenute nella nuova versione del Codice.

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*, Politica Anticorruzione) - 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 S.r.l., entrambe di diritto rumeno, che comunque non influenzano l'attuale struttura di *governance* di IGD.

// Struttura di Governance

In quanto società di diritto italiano con azioni ammesse alle quotazioni di borsa e, come sopra indicato, aderente al Codice di Autodisciplina, la struttura di *governance* di IGD, fondata sul modello tradizionale, si compone dei seguenti organi: Assemblea dei soci, Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale. Il controllo contabile è affidato ad una società di revisione.

L'Assemblea è l'organo che, con le sue deliberazioni, esprime la volontà dei soci. Le deliberazioni sono prese in conformità 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 2020, al 2,5% del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 28 del 30 gennaio 2020) 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 che avrà ottenuto il maggior numero di voti, 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 della lista 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

In ottemperanza al criterio 5.C.2 del Codice di Autodisciplina, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 27 febbraio 2020, su proposta del Comitato Nomine e Remunerazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, ha preso atto dell'avvio dell'istruttoria per l'adozione del piano di successione dell'Amministratore Delegato.

3.4.2 // Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, let. d) e d-bis, TUF)

Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica, nominato dall'Assemblea degli azionisti del 1° giugno 2018, 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.

Il Consiglio di Amministrazione rimarrà in carica fino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020.

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.

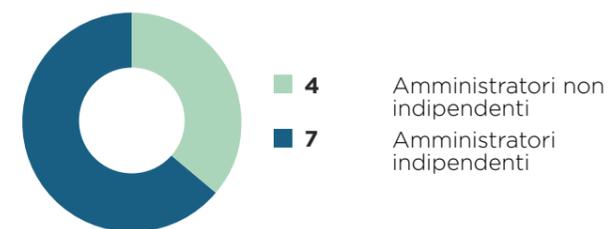
Dalla Lista n. 2, presentata dal socio Unicoop Tirreno soc. coop, sono stati tratti gli amministratori Livia Salvini e Alessia Savino. Tale lista è stata votata dal 16,18% delle azioni rappresentate in Assemblea.

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.

Nella Tabella 2 allegata alla presente Relazione, sono riportati i componenti del Consiglio di Amministrazione riferiti all'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. 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 ultravventennale all'interno del Gruppo Unipol, dove è arrivato a ricoprire il ruolo di Direttore Generale di Unipol Merchant. E' inoltre membro della Giunta di Assolimmobiliare (associazione dell'industria immobiliare italiana aderente a Confindustria) e dell'Advisory Board di EPRA (European Public Real Estate Association).

// 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 ha ricoperto fino al 31 maggio 2019 il ruolo di Direttore Patrimonio e Sviluppo.

// 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 ventennale e la partecipazione a numerose Commissioni di studio ministeriali e governative. È autrice di due monografie, in materia di procedimento di accertamento e di imposta sul valore aggiunto, e di numerosi studi in materia tributaria. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

// 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 rischio 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 Lugaresi
Amministratore Indipendente

Nato nel 1957 a Ravenna, 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 del *Banking Stakeholder Group* dell'Autorità Bancaria Europea, di cui dal febbraio 2019 è Vice Presidente. 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. È 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 a investitori e promotori, aiuta società del settore

con loro piani di sviluppo e organizzazione 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*, presso University College of North Wales (UK). Professore ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari presso l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia - UNIMORE - Dipartimento di economia Marco Biagi, dove insegna materie bancarie e finanziarie in corsi di laurea triennale e magistrale, e affinisce ai centri di ricerca CEFIN (temi di banca e finanza) e AIRI (temi di intelligenza artificiale e innovazione). È stata Sindaco della Banca d'Italia dal 2007 al 2012. Dal 2012 è amministratore indipendente di BPER Banca S.p.A. dove attualmente presiede il Comitato Controlli e Rischi. Dal 2016 è membro del CdA di Abi Servizi S.p.A. Dal 2018 è nel *board* di MAT3D, *spinoff* di UNIMORE, in rappresentanza dell'Ateneo. Dal 2013 al 2018 è stata advisor della Commissione Europea per il programma Horizon 2020, *Access to Finance Group*. Dal 2012 al 2019 è stata inoltre membro del CTS dell'Incubatore Knowbel, Modena. Temi di ricerca per i quali è autrice di numerose pubblicazioni, con partecipazioni a convegni nazionali e 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

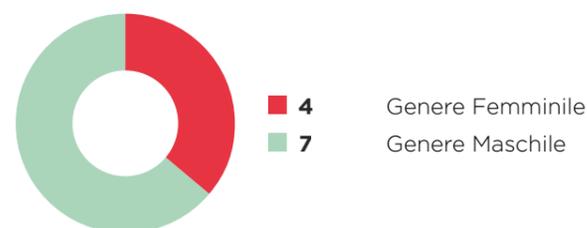
Nata nel 1967, laureata in Scienze Economiche e Bancarie presso l'Università Cattolica di Milano, ha successivamente conseguito un Master di Sviluppo Manageriale presso la Scuola di Direzione Aziendale L. Bocconi, Milano. Ricopre attualmente la carica di Direttore Amministrazione e Finanza presso Unicoop 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, membro del CdA e del Comitato Esecutivo della società di intermediazione mobiliare Simgest, membro del CdA della società Factorcoop S.p.A. e membro del CdA della società Enercoop Tirreno S.r.l.. Le cariche ricoperte sono 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'oneri 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.

> QUOTE DI GENERE NEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



// 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 conforme alla normativa in materia di equilibrio tra i generi vigente alla data dell'ultimo rinnovo dell'organo amministrativo, ai sensi della quale almeno un terzo dei componenti dell'organo amministrativo doveva appartenere al genere meno rappresentato.

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.

In data 1° gennaio 2020, sono entrate in vigore le disposizioni della Legge 160/2019 (la "**Legge di Bilancio**") che ha modificato gli artt. 147-ter, comma 1-ter, e 148, comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011.

La Legge di Bilancio prevede che la quota di amministratori riservata al genere meno rappresentato sia pari ad almeno due quinti e che tale criterio di riparto si applichi per sei mandati consecutivi a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di amministrazione successivo alla data di entrata in vigore della medesima legge.

// 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 successivamente 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 27 febbraio 2020 la composizione del Consiglio di Amministrazione risultava in linea con i criteri contenuti nel Regolamento "Limiti al cumulo degli incarichi

ricoperti dagli amministratori" (1).

Gli incarichi di amministrazione e controllo rivestiti dagli Amministratori di IGD in altre società sono riportati nella tabella 4, allegata alla presente Relazione.

// Induction Programme

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.

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 17 dicembre 2019, la Società ha diffuso un calendario finanziario che prevede 4 riunioni per il 2020 ed in particolare:

> 27 febbraio 2020: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019;

(1). Criterio applicativo 1.C.3 del Codice di Autodisciplina.

> 7 maggio 2020: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2020;

> 6 agosto 2020: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020;

> 5 novembre 2020: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2020.

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 2020.

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 *e-mail*, *telefax* o altro mezzo purché sia garantita la prova dell'avvenuto ricevimento da parte 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 ⁽²⁾.

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 2019 il termine di pre-avviso, 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 10 riunioni, nelle date del 26 febbraio (in sede ordinaria e straordinaria), 10 aprile, 7 maggio, 25 giugno, 2 agosto, 11 ottobre, 7 novembre, 11 novembre e 17 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 un'ora e cinquantacinque 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.

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 ⁽³⁾ 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, anche in relazione ai criteri di diversità. Nel caso in cui il Consiglio si avvalga dell'opera di consulenti esterni ai fini dell'autovalutazione, la relazione sul governo societario fornisce informazioni sull'identità di tali consulenti e sugli eventuali ulteriori servizi da essi forniti all'emittente o a società in rapporto di controllo con la stessa;

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

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

h) 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, considerando anche i criteri di diversità raccomandati dal Codice di Autodisciplina;

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; *(v)* sugli obiettivi, sulle modalità di attuazione e sui risultati dell'applicazione dei criteri di diversità raccomandati dal Codice di Autodisciplina;

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 ⁽⁴⁾: 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⁽⁵⁾;

n) Sulla base delle informazioni ricevute dagli Amministratori, rileva annualmente e rende note nella relazione sul governo societario le cariche di amministratore o sindaco ricoperte dai Consiglieri in altre società quotate in mercati regolamentati (anche esteri), in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni;

o) Esprime il proprio orientamento in merito ai criteri da applicare per valutare gli incarichi di amministratore o sindaco nelle società di cui al punto che precede, al fine di stabilire se essi, per numero e contenuto, possano considerarsi compatibili con un efficace svolgimento dell'incarico di amministratore della Società, tenendo conto della partecipazione degli Amministratori ai comitati costituiti all'interno del Consiglio. A tal fine, mediante apposita procedura, individua criteri generali differenziati ⁽⁶⁾, 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 ⁽⁷⁾;

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 ren-

dere 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;

r-bis) Approva la Politica Anticorruzione, assicura che la strategia della prevenzione della corruzione adottata dalla società sia allineata con la stessa, esercitando una sorveglianza sull'attuazione del sistema di gestione anticorruzione, sottoponendo a Riesame periodico le informazioni concernenti il contenuto e il funzionamento del sistema di gestione anticorruzione;

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 ⁽⁸⁾;

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 riferi-

mento alle informazioni privilegiate e rilevanti ⁽⁹⁾;

z) Valuta se adottare un piano per la successione degli amministratori esecutivi, previa istruttoria del Comitato Nomine e Remunerazione ⁽¹⁰⁾.

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;

> Individua al suo interno uno o più amministratori incaricati dell'istituzione e del mantenimento di un efficace sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nonché un comitato controllo e rischi avente le caratteristiche indicate nel Codice di Autodisciplina, con il compito di supportare, con adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché quelle relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;

> 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;

⁽⁴⁾. Principio 3.P.2 Codice Autodisciplina.

⁽⁵⁾. Criterio 3.C.4 Codice Autodisciplina.

⁽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. 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, approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'8 novembre 2016 e successivamente aggiornato in data 3 agosto 2018

⁽¹⁰⁾. Principio 5.C.2. Codice Autodisciplina.

> Valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;

> Nomina e revoca, su proposta dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché sentito il Collegio Sindacale, il responsabile della Funzione di *Internal Audit*.

Per quanto sopra indicato in ordine alle funzioni attribuite al Consiglio di Amministrazione, le stesse sono state rese in *compliance* alle applicabili raccomandazioni del Codice di Autodisciplina, in continuità con quanto fatto ad oggi.

In aderenza alle disposizioni del Codice di Autodisciplina, il Consiglio di Amministrazione, in occasione della riunione consiliare appositamente indetta il giorno 27 febbraio 2020, 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⁽¹¹⁾.

A tal proposito si evidenzia che sono individuate quali controllate con rilevanza strategica tutte le società controllate del Gruppo (cfr. 2.1 della Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2019), 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 2019, il Consiglio di Amministrazione, in occasione di riunioni appositamente convocate: (i) ha esa-

minato 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 Raccomandazioni del Comitato per la *Corporate Governance* contenute nella Relazione 2019, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha effettuato anche per il 2019 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 2019, 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 svolge altresì per IGD l'incarico di assistenza per la predisposizione del Piano di Successione dell'Amministratore Delegato e delle posizioni chiave della Società.

Il processo di valutazione si è sviluppato tramite:

> Interviste individuali con Presidente, Amministratore Delegato e Presidente di ciascun comitato, nel mese di febbraio 2020, sulla traccia di un questionario specificamente predisposto, compilato da tutti i consiglieri, con le modalità adeguate ad un Consiglio nel suo secondo 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 succes-

sivi anni di mandato del Consiglio.

I risultati della Board Review sono stati presentati e discussi durante la seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2020.

La discussione individuale con ciascun consigliere, sulla traccia di un questionario scritto, si è focalizzata sui seguenti temi:

1. Profilo quali-quantitativo del Consiglio di Amministrazione

2. Organizzazione e funzionamento del Consiglio di Amministrazione

3. Organizzazione e funzionamento dei Comitati

4. Ruolo del Presidente e rapporti tra i Consiglieri e il Management

5. Coinvolgimento del Consiglio nelle strategie e nel governo del rischio

6. Struttura, piani di successione e politiche di remunerazione

7. Sintesi e Benchmarking

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

Sulla base dei commenti raccolti e delle analisi effettuate, relativamente al secondo anno di mandato del suo Consiglio, è stato espresso un giudizio positivo di conformità, da parte di IGD, alle indicazioni del Codice di Autodisciplina e alle Raccomandazioni del Comitato per la Corporate Governance contenute nella Relazione 2019.

Sono state apprezzate, e si confermano aree di eccellenza per il Consiglio di Amministrazione, la dimensione e la composizione, la valida combinazione delle competenze, diversificate e ben strutturate, così come la diversità nella composizione che, in occasione del rinnovo del 2018, ha visto l'ingresso di nuove competenze, percepite come terze, indipendenti e credibili, di *standing* internazionale ma con comprovata *expertise* del mercato Italiano, capaci

di addurre un significativo valore aggiunto all'operato del Consiglio. È stato confermato l'apprezzamento per il clima positivo e aperto nel Consiglio, per la numerosità delle riunioni, la presenza e la partecipazione dei consiglieri, le discussioni dirette, aperte, approfondite, la dialettica fra consiglieri Indipendenti e Non Indipendenti, in particolare per il contributo degli Indipendenti. Viene inoltre apprezzato il ruolo del Presidente, il lavoro dell'Amministratore Delegato e del management e i loro rapporti con il Consiglio, nonché l'informativa consiliare, dinamica, con una discussione sempre aperta. I consiglieri apprezzano, infine, l'organizzazione e il funzionamento dei Comitati, il contributo del Consiglio alla strategia e al governo del rischio e rinnovano la propria motivazione e soddisfazione per il 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 inoltre individuato alcuni possibili spunti di riflessione e/o proposte per il futuro lavoro del Consiglio; in particolare:

> Hanno apprezzato la predisposizione di un Piano di Successione per le risorse chiave, articolato e strutturato, anche in una logica di retention e motivazione, e invitano a completarlo rapidamente dandone adeguata informativa;

> Hanno confermato l'importanza di una discussione sulle strategie di medio-lungo termine, in particolare su scenari alternativi per quanto riguarda il ruolo dell'azionista di maggioranza, il tutto in ottica di creazione di valore per gli azionisti fondata su un chiaro e solido indirizzo strategico;

> Chiedono di 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.

Da ultimo, si precisa che, alla data della presente Relazione, l'Assemblea della Società non ha autorizzato deroghe in via generale e preventiva al divieto di concorrenza previsto all'art. 2390 del cod.civ.⁽¹²⁾.

(11). Art. 1 Codice di Autodisciplina.

(12). Criterio applicativo 1.C.4 Codice di Auto Disciplina

3.4.4 // Organi Delegati

// Amministratore Delegato

Lo Statuto ⁽¹³⁾ 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 (Civilistico-Gestionale-Consolidato); verificare il rispetto delle direttive di Gruppo così come delle norme e leggi amministrative, fiscali e legali;
- > Coordinare la predisposizione dei piani industriali, dei

piani poliennali, del preventivo annuale e la relativa rendicontazione;

- > Assicurare e coordinare le attività inerenti: servizi generali, problematiche legali e fiscali della società;
- > Assumersi la responsabilità della corretta e tempestiva realizzazione degli interventi immobiliari eseguiti direttamente dalla società nel rispetto dei progetti, dei budget di spesa e dei tempi di realizzazione approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- > Assumersi la responsabilità del controllo esecutivo dell'avanzamento delle commesse acquisite da terzi chiavi in mano;
- > Assumersi la responsabilità della corretta manutenzione del patrimonio immobiliare, nell'ambito dei contratti di locazione e affitto sottoscritti 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 re-

lative 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 in altra 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 ⁽¹⁴⁾ 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 ⁽¹⁵⁾ 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 appro-

vate dal Consiglio di Amministrazione;

- > Mantenere le relazioni con le cooperative socie in merito all'aggiornamento dei rispettivi piani di investimento nel segmento dei Centri Commerciali;

> Ricoprire il ruolo di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; in tal veste, coordinandosi per quanto necessario con l'Amministratore Delegato: (i) cura l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate e li sottopone periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione; (ii) dà esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia; (iii) riferisce periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione con la frequenza fissata da quest'ultimo sia in relazione all'identificazione dei rischi, sia in relazione alla più complessiva attività relativa alla gestione del sistema di controllo, al suo concreto funzionamento e alle misure in proposito adottate; (iv) si occupa dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare; (v) può chiedere alla funzione di internal audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione ai Presidenti del Comitato Controllo e Rischi e del Collegio Sindacale; (vi) riferisce tempestivamente al Consiglio in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il Consiglio di Amministrazione possa prendere le opportune iniziative; (vii) propone al Consiglio di Amministrazione la nomina, la revoca e la remunerazione del Responsabile della funzione di *internal audit* ed esprime proposte al Consiglio di Amministrazione al fine di assicurare che lo stesso sia dotato di risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità.

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 a realizzare la separazione del presidio del controllo dalla gestione, in linea con quanto fatto nel precedente mandato.

(13). Art. 23 dello Statuto

(14). Art. 17 dello Statuto.

(15). Art. 24.1 dello Statuto.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 17 dicembre 2019, in occasione dell'approvazione della Politica Anticorruzione, ha individuato l'Alta Direzione nella persona dell'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo e Gestione Rischi, attribuendogli la responsabilità in merito all'attuazione e all'osservanza del sistema di gestione anticorruzione, in conformità a quanto previsto dalla normativa ISO 37001.

La carica di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione è ricoperta dalla dott.ssa Rossella Saoncella nominata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 6 giugno 2018 che le ha attribuito 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 ⁽¹⁶⁾

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. Elio Gasperoni quale Presidente, ha confermato quest'ultimo quale Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo e di Gestione dei Rischi. Pertanto, il Presidente è qualificato come amministratore esecutivo, con riferimento alle attribuzioni connesse a tale incarico, in linea con quanto previsto dal Codice di Autodisciplina ⁽¹⁷⁾.

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 27 febbraio 2020 ha confermato la permanenza del requisito di indipendenza ⁽¹⁸⁾ 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 27 febbraio 2020 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 25 febbraio 2020 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 ⁽¹⁹⁾.

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 27 febbraio 2020 per discutere dei temi ritenuti di maggior interesse rispetto al funzionamento del Consiglio di Amministrazione e alla gestione sociale.

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*.

⁽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".

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

⁽¹⁹⁾. Criterio applicativo 1.C.4 Codice di Autodisciplina.

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 il 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 ag-

giunta 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 intro-

dotte dal MAR e delle modifiche apportate al Regolamento Emittenti Consob.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Procedura Internal

3.6 // I comitati interni al consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, let.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, in virtù del quale è previsto che i comitati istituiti ai sensi del Codice di Autodisciplina siano

Dealing disponibile sul sito *internet*:
<http://www.gruppoigd.it/Governance/Internal-Dealing>.

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 (20), 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

Rossella Saoncella	Presidente (Indipendente)
Livia Salvini	(Indipendente)
Timothy Guy Michele Santini	(Indipendente)

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 2019, il Comitato si è riunito 5 (cinque) volte, nelle date del 14 febbraio, 18 febbraio, 26 febbraio, 28 marzo, e 2 maggio. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è pari all'80% per l'amministratore Livia Salvini e per il 100% per i restanti componenti del Comitato. Parimenti, il Presidente del Collegio Sindacale ha assistito a 3 (tre) riunioni su 5 (cinque).

Nel corso dell'esercizio 2019, 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 politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, 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.

(20). 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".

3.8 // Remunerazione degli Amministratori

Le informazioni della presente Sezione sono rese nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, disponibile sul sito internet <http://www.gruppoidg.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.

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 ⁽²¹⁾.

> COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI (EX. ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF)

Comitato Controllo e Rischi

Elisabetta Gualandri	Presidente (Indipendente)
Luca Dondi Dall'Orologio	(Indipendente)
Sergio Lugaresi	(Indipendente)

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 2019, il Comitato si è riunito 6 (sei) volte, nelle date del 22 febbraio, 2 maggio, 22 luglio, 26 luglio, 4 novembre e 9 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 con una percentuale pari all'83%.

La durata media delle riunioni è stata di circa 1 ora e 35 (un'ora e trentacinque minuti). Le relative riunioni sono

⁽²¹⁾. Art. 7 del Codice di Autodisciplina.

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;

> 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 sentito 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 2019, 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 2019 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 2020, 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 moda-

lità 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. Inoltre, al fine di proseguire il processo di rafforzamento e miglioramento continuo del sistema di *governance*, in un'ottica di consolidamento del modello di conduzione responsabile della propria attività, e anche al fine di migliorare l'integrità e contrastare i rischi di corruzione, la Società ha avviato nel corso del 2019 il progetto finalizzato a rafforzare ulteriormente i propri presidi di prevenzione della corruzione. Tale adeguamento ha previsto il disegno e l'attuazione del Sistema di gestione per la prevenzione della corruzione in aderenza alla norma internazionale ISO 37001:2016 (in sinergia con gli altri strumenti di *compliance* anticorruzione già adottati) al fine di ottenerne la relativa certificazione. In occasione del Consiglio di Amministrazione del 17 dicembre 2019, la Società ha adottato una Politica Anticorruzione e, al contempo, individuato l'Organo Direttivo, l'Alta Direzione e la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione.

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 Inca-

ricato 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

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;

viii) L'Organo Direttivo, l'Alta Direzione e la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione.

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*, al fine di 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 nonché affidato alla Funzione di Conformità per la prevenzione del rischio corruzione.

Il Consiglio di Amministrazione assicura che le proprie valutazioni e decisioni relative all'esposizione dell'Emittente al rischio, al sistema di controllo interno, all'approvazione dei bilanci e delle relazioni semestrali ed ai rapporti tra la Società ed il revisore esterno, siano supportate da un'adeguata attività istruttoria.

Al Consiglio di Amministrazione, in quanto organo di supervisione strategica, spetta innanzitutto il compito di definire le linee di indirizzo del sistema dei controlli, in coerenza con il profilo di rischio della Società determinato previamente dallo stesso Consiglio di Amministrazione ⁽²²⁾.

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

Al Consiglio di Amministrazione compete inoltre, in coerenza con le previsioni di legge, la valutazione dell'adeguatezza del sistema dei controlli. Tale valutazione è fatta periodicamente, ma l'accadimento di eventi imprevisti nel corso della vita sociale può richiedere approfondimenti straordinari, volti a verificare l'efficacia dei controlli in relazione a situazioni particolari ⁽²³⁾. A esso spetta, pertanto, la responsabilità dell'adozione di un sistema adeguato alle caratteristiche dell'impresa.

In tale ottica riveste importanza cruciale una efficiente organizzazione dei lavori, di modo che le questioni connesse al controllo interno in generale, e al *risk management* in particolare, siano discusse in Consiglio con il supporto di un adeguato lavoro istruttorio svolto dal Comitato Controllo e Rischi.

iv) Impegno per attrarre, sviluppare e trattenere risorse competenti

La Società promuove attività di ricerca e sviluppo 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.

a) 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.

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'analisi del *business* e dell'evoluzione del mercato per l'individuazione di eventuali nuovi rischi;
- > 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*;

> Il monitoraggio approfondito dei maggiori rischi e dei presidi connessi.

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 "Sanzioni 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.

b) 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 control-

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

li 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, anche attraverso specifiche attività di monitoraggio dei principali rischi identificati, mediante interviste con il management, raccolta documentale e analisi dei dati.

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.

c) 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 possibi-

le interesse per gli *stakeholder*, vengono rese al pubblico mediante i canali di comunicazione istituzionale adottati dalla Società, quali l'informativa finanziaria periodica, la Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, il sito web istituzionale www.gruppoigd.it ed in generale tutte le comunicazioni rese disponibili al pubblico attraverso la funzione *Investor Relations*.

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.

d) 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 aspet-

tative 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 e in Romania.

Inoltre, in ottemperanza alla Raccomandazione Consob n. DIE/0061944 del 18/7/2013 in materia di valutazione al *Fair Value* dei beni immobili delle società immobiliari quotate, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato una specifica procedura aziendale relativa al "Processo di valutazione al *Fair Value* dei Beni Immobili".

b) Ruoli e funzioni coinvolte

Il sistema di controllo interno e gestione dei rischi è basato su una chiara individuazione dei ruoli cui siano attribuite le diverse fasi della progettazione, implementazione, monitoraggio e aggiornamento nel tempo del Sistema stesso. Gli attori coinvolti nel processo sono il Consiglio di Amministrazione, il Comitato Controllo e Rischi, il Collegio Sindacale, l'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace sistema di controllo in-

terno e di gestione dei rischi, l'Organismo di Vigilanza, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, l'*Internal Audit*, il *management* della Società. Il sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistente in relazione al processo di informativa finanziaria prevede un riporto dal Dirigente Preposto al Consiglio di Amministrazione ed una sua partecipazione nell'ambito del coordinamento delle funzioni di controllo.

///

Il Consiglio di Amministrazione ha valutato, anche per l'Esercizio di riferimento, sulla base delle valutazioni del Comitato Controllo e Rischi, che tiene conto delle risultanze dell'attività di *Risk Management*, nonché sulla base delle valutazioni dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, delle verifiche svolte dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, delle relazioni dell'*Internal Audit*, dell'Organismo di Vigilanza e da ultimo, dal Riesame della Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione, ha valutato l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

3.11.1 // 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 occorrer 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'ade-

guatezza e l'efficacia;

c) Riferisce periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione, con la frequenza fissata da quest'ultimo, sia in relazione all'identificazione dei rischi, sia in relazione alla più complessiva attività relativa alla gestione del sistema di controllo, al suo concreto funzionamento ed alle misure in proposito adottate;

d) Si occupa dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;

e) Può chiedere alla funzione di *Internal Audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, al Presidente del Comitato Controllo e Rischi e al Presidente del Collegio Sindacale;

f) Riferisce tempestivamente al Consiglio di Amministrazione in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il Consiglio di Amministrazione possa prendere le opportune iniziative;

g) Propone al Consiglio di Amministrazione la nomina, la revoca e la remunerazione del Responsabile della funzione di *internal audit* ed esprime proposte al Consiglio di Amministrazione al fine di assicurare che lo stesso sia dotato di risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità;

h) Nella sua funzione di Alta direzione è responsabile dell'attuazione e dell'osservanza del sistema di gestione anticorruzione assicurandosi che il sistema stesso, comprese le politiche e gli obiettivi, sia stabilito, attuato, mantenuto e riesaminato al fine di affrontare adeguatamente i rischi di corruzione dell'organizzazione. A tal fine relazione periodicamente, o al verificarsi di gravi e sistematiche violazioni, al Consiglio di Amministrazione sul contenuto e sul funzionamento del sistema di gestione anticorruzione e di ogni accusa di corruzione grave o sistematica;

i) Nomina la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione che ha il compito di supervisionare la progettazione e l'attuazione, da parte della Società, del sistema di gestione per la prevenzione della corruzione.

3.11.2 // Responsabile della funzione di Internal Audit

Nel 2019 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. Mario Galiano, della società Grant Thornton Consultants S.r.l., in outsourcing per la durata triennale 2019-2020-2021.

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) Predisporre 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) Predisporre 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.

3.11.3 // 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, nello svolgimento delle proprie funzioni.

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.

L'Organismo di Vigilanza attualmente in carica, nominato dal Consiglio di Amministrazione del 6 giugno 2018, è composto 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 2019 l'Organismo di Vigilanza si è riunito 6 (sei) volte nelle date del 24 gennaio, 30 gennaio, 18 aprile, 17 luglio, 29 ottobre e 9 dicembre con una percentuale di partecipazione pari all' 83 % per il Presidente Gilberto Coffari e Alessandra De Martino e del 100 % per Paolo Maestri.

La durata media delle riunioni è stata pari a 1 ora e 15 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>.

3.11.4 // Società di Revisione

L'attività di revisione legale dei conti è svolta da una so-

cietà 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 2019.

3.11.5 // 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.

In data 13 dicembre del 2018, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Collegio Sindacale, 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 predisporre 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.

3.11.6 // 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 pianifica-

zione 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 2019, tale riunione si è svolta in data 25 febbraio 2020 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 parti 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

Luca Dondi Dall'Orologio	Presidente (Indipendente)
Livia Salvini	(Indipendente)
Eric Jean Véron	(Indipendente)

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 2019, il Comitato Parti Correlate si è riunito 2 (due) volte, nelle date del 23 gennaio e del 4 novembre con una percentuale di partecipazione dei componenti pari al 100%. Il Presidente del Collegio Sindacale ha partecipato a entrambe le riunioni.

La durata media delle riunioni è stata pari a 50 (cinquanta) 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 riserva di competenza deliberativa del Consiglio di Amministrazione, esprime parere vincolante. Inoltre, per tale tipologia di operazioni è previsto il coinvolgimento del

Comitato Parti Correlate (o suoi delegati) nelle trattative e nella fase istruttoria attraverso 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 2019, tenuto conto dell'esperienza applicativa maturata dalla Società nel triennio 2017 - 2019 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 o insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2020, al 2,5% del capitale sociale di IGD secondo quanto stabilito con determinazione dirigenziale Consob n. 28 del 30 gennaio 2020).

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.

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, nonché coloro che ricoprono la carica di sindaco effettivo in più di cinque società italiane quotate nei mercati regolamentati italiani. Nel computo non vanno considerate le cariche ricoperte in società controllanti, controllate ovvero assoggettate al controllo della medesima controllante.

Per quanto concerne il Presidente del Collegio Sindacale,

in conformità alle disposizioni previste nell'art. 148, comma 2-bis, TUF lo stesso è stato nominato dall'Assemblea tra i candidati sindaci eletti dalla minoranza, in applicazione agli artt. 26.4 e 26.5 dello Statuto, in compliance con la

3.14 // Composizione e funzionamento del Collegio Sindacale (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d e d-bis), tuf)

Il Collegio Sindacale è composto dai sig.ri Anna Maria Allievi, in qualità di Presidente, Daniela Preite e Roberto Chiusoli, in qualità di Sindaci Effettivi e da Pierluigi Brandolini, Laura Macri 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 Macri, 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 Sindaco Effettivo in Credito Emiliano S.p.A., 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 *counsel* dopo aver maturato una significativa esperienza come *Senior Manager* nella società di revisione contabile

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.

Deloitte & Touche S.p.A., dove ha sviluppato 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 partecipate, *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 2019 il Collegio Sindacale si è riunito 7 (sette) volte nelle date del 11 febbraio, 22 febbraio, 19 marzo, 2 maggio, 31 luglio, 4 novembre, 17 dicembre, con una partecipazione complessiva pari al 90%. In particolare, la partecipazione è stata pari al 100% delle presenze per il Presidente Anna Maria Allievi e il Sindaco Daniela Preite (7 presenze su 7 riunioni) e pari al 71% delle presenze per il Sindaco Roberto Chiusoli (5 presenze su 7 riunioni).

La durata media delle riunioni è stata di circa 1 (una) ora e 30 (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 del 25 febbraio 2020, comunicando l'esito di tale verifica al Consiglio di Amministrazione. Con riferimento al Sindaco Roberto Chiusoli, il Collegio Sindacale, anche tenuto conto di quanto dichiarato dal Dott. Chiusoli in sede di accettazione della carica, 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.

Nella tabella 3 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 conforme alla normativa in materia di equilibrio tra i generi vigenti alla data dell'ultimo rinnovo dell'organo di controllo, ai

sensi della quale almeno un terzo dei sindaci effettivi doveva appartenere al genere meno rappresentato.

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.

In data 1° gennaio 2020, sono entrate in vigore le disposizioni della Legge 160/2019 (la "Legge di Bilancio") che

ha modificato gli art. 147-ter, comma 1-ter, e 148, comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011.

La Legge di Bilancio prevede che la quota di sindaci effettivi riservata al genere meno rappresentato sia pari ad almeno due quinti e che tale criterio di riparto si applichi per sei mandati consecutivi a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di controllo successivo alla data di entrata in vigore della medesima legge. A tale riguardo, la Consob, con Comunicazione n. 1 del 30 gennaio 2020, ha chiarito che per gli organi sociali formati da tre componenti, qualora dall'applicazione del criterio di riparti risulti un numero non intero, tale numero è arrotondato all'unità inferiore.

3.15 // Raporto 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* che è inserito all'interno della Direzione Pianificazione, Controllo e IR (la cui responsabilità è affidata a Raffaele Nardi), che riporta direttamente all'Amministratore Delegato. Nel sito *internet* della Società è presente una sezione dedicata alle Relazioni con gli Azionisti (<http://www.gruppoigd.it/Investor-Relations>) in cui vengono riportate tutte le informazioni aggiornate relative al titolo azionario della Società (andamento quotazione, dividendo, struttura azionaria, ecc), i bilanci e le relazioni finanziarie, i comunicati stampa, le presentazioni del *management* alla comunità finanziaria, il calendario finanziario e il calendario degli eventi. Altre informazioni aggiuntive di interesse degli Azionisti sono presenti nella sezione Governance del sito *internet* della Società (<http://www.gruppoigd.it/Governance>) dove si possono facilmente reperire informazioni relative all'Assemblea degli Azionisti e al sistema di *Governance* della Società.

Tutte le informazioni rilevanti sono pubblicate e aggiornate in tempo reale in doppia lingua (italiano e inglese) sul sito *internet* della Società, che utilizza anche altri mezzi

per rendere tempestivo ed agevole l'accesso alle informazioni. Attraverso un sistema di *mailing list information*, a cui possono iscriversi gli interessati collegandosi al sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/>, 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 al seguente indirizzo <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 conferita 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, tra-

mite 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 cinque giorni di mercato aperto precedenti la data dell'assemblea in prima o unica convocazione ovvero entro il settimo giorno di mercato aperto precedente la data dell'assemblea (c.d. *record date*), qualora l'avviso di convocazione preveda che la Società fornisca, prima dell'assemblea, una risposta alle domande pervenute. In tale ultimo caso le risposte sono fornite almeno due giorni prima dell'assemblea anche mediante pubblicazione in una apposita sezione del sito *internet* della società. La titolarità del diritto di voto può essere attestata anche successivamente all'invio delle domande purché entro il terzo giorno successivo alla *record date*. 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 19 dicembre 2019 del Presidente del Comitato per la Corporate Governance

La Società ha trasmesso in data 23 dicembre 2019 al Presidente del Consiglio di Amministrazione e al Presidente del Collegio Sindacale, nonché in data 24 febbraio 2020 all'intero Consiglio di Amministrazione e all'intero Collegio Sindacale la lettera ricevuta dal Presidente del Comitato italiano per la Corporate Governance datata 19 dicembre 2019.

Successivamente, il contenuto della stessa è stato oggetto di discussione sia in occasione della riunione degli Amministratori Indipendenti, tenutasi in data 27 febbraio 2020, sia nel corso della riunione del Consiglio di Amministrazione tenutasi in pari data, per l'approvazione del progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019.

TABELLE

// TABELLA 1

“Informazioni sugli Assetti Proprietari”

// TABELLA 2

“Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati fino al 31 dicembre 2019”

// TABELLA 3

“Struttura del Collegio Sindacale al 31 dicembre 2019”

// TABELLA 4

“Cariche ricoperte dagli amministratori al 31 dicembre 2019 in altre società”

// TABELLA 5

“Cariche ricoperte dai Sindaci al 31 dicembre 2019 in altre società”

> TABELLA 1: INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI

	Struttura del Capitale Sociale			Diritti e Obblighi
	N° Azioni	% rispetto al cs.	Quotato (indicare i mercati)/ non quotato	
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	9,86%	9,86%

> TABELLA 2: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI AL 31 DICEMBRE 2019

Carica	Componenti	Consiglio di Amministrazione					Consiglio di Amministrazione							Comitato Controllo e Rischi		Com. Nomine e Remun.		Comitato OPC	
		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			3	10/10								
Vice Presidente	Rossella Saoncella	1954	15/4/2015	6/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			X	X	-	10/10			5/5	P			
Amministratore Delegato ◇	Claudio Albertini	1958	28/4/2006	6/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M	X			-	10/10								
Amministratore	Gian Maria Menabò	1959	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M		X		-	7/10								
Amministratore	Eric Jean Véron	1974	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m			X	X	14	10/10				2/2	M		
Amministratore	Livia Salvini	1957	19/4/2012	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m			X	X	2	8/10			4/5	M	2/2	M	
Amministratore	Luca Dondi Dall'Orologio	1972	3/3/2006	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			X	X	2	10/10	6/6	M			2/2	P	
Amministratore	Sergio Lugaesi	1957	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			X	X	-	7/10	6/6	M					
Amministratore	Timothy Guy Michele Santini	1966	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m			X	X	-	10/10			5/5	M			
Amministratore	Elisabetta Gualandri	1955	19/4/2012	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			X	X	3	7/10	6/6	P					
Amministratore	Alessia Savino	1967	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m		X			4	9/10							
N. di riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento (dal 1 gennaio 2019): 10					Com. Controllo e Rischi: 6			Com. Nomine e Remunerazione: 5			Com. OPC: 2								
Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): 2,5% del capitale sociale					Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): 2,5% del capitale sociale														

NOTE

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":

- Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi;
- ◇ Questo simbolo indica il principale responsabile della gestione dell'Emittente (Chief Executive Officer o CEO);
- Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID);
- * Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l'amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel C.d.A. dell'Emittente;
- ** In questa colonna è indicata la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore ("M": lista di maggioranza; "m": lista di minoranza; "CdA": lista presentata dal C.d.A.);
- *** In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni. Nella relazione sulla corporate governance gli incarichi sono indicati per esteso;
- (*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni rispettivamente del CdA e dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.);
- (**) In questa colonna è indicata la qualifica del Consigliere all'interno del Comitato: "P": presidente; "M": membro;

> TABELLA 3: INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI

Carica	Componenti	Collegio Sindacale				Lista **	Indip. da codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio ***	Numero altri incarichi ***
		Anno di nascita	Data di prima Nomina*	In carica da	In carica fino a				
Presidente	Anna Maria Allievi	1965	15/4/2015	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m	X	7/7	10
Sindaco Effettivo	Daniela Preite	1969	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M	X	7/7	5
Sindaco Effettivo	Roberto Chiusoli	1964	28/4/2006	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M	X	5/7	22
Sindaco Supplente	Pierluigi Brandolini	1970	15/4/2015	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			
Sindaco Supplente	Laura Macrì	1970	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			
Sindaco Supplente	Paolo Prandi	1961	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m			
SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO									
	Cognome Nome								
N. di riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento (dal 1 gennaio 2019): 7									
<i>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</i>									

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 (in 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 2019 IN ALTRE SOCIETÀ

Amministratore	Carica ricoperta	Società
ELIO GASPERONI Presidente	Consigliere	FEDERAZIONE DELLE COOPERATIVE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA S.C.P.A.
	Presidente del C.d.A.	MER.CO.RA. S.R.L.
	Consigliere	PARFINCO S.P.A.
ROSSELLA SAONCELLA Vice Presidente	/	/
CLAUDIO ALBERTINI Amministratore Delegato	/	/
GIAN MARIA MENABÒ Consigliere	/	/
ERIC JEAN VÉRON Consigliere	Amministratore Delegato	Bonsol S.R.L.
	Amministratore Delegato	IFP S.R.L.
	Amministratore Delegato	IMPIANTI FTV S.R.L.
	Amministratore Unico	NEPHOS S.R.L.
	Consigliere	RED FOAL S.R.L.
	Amministratore Delegato	VAILOG COLLEFFERRO 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	VAILOG S.R.L.
LIVIA SALVINI Consigliere	Amministratore Delegato	NEPHOS PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.
	Amministratore Unico	NEPHOS HOLDING B.V.
LUCA DONDI DALL'OROLOGIO Consigliere	Amministratore Unico	NOREV B.V.
	Amministratore Delegato	VALPAR B.V.
SERGIO LUGARESÌ Consigliere	Sindaco Effettivo	ATLANTIA S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	COOPFOND S.P.A.
TIMOTHY GUY MICHELE SANTINI Consigliere	Amministratore Delegato	NOMISMA - SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI S.P.A.
	Consigliere	NE - NOMISMA ENERGIA S.R.L.
ELISABETTA GUALANDRI Consigliere	/	/
	Consigliere	ABISERVIZI S.P.A.
	Consigliere	MAT3D S.R.L.
ALESSIA SAVINO Consigliere	Consigliere	BPER BANCA S.P.A.
	Vice Presidente del C.d.A.	SO.GE.FIN. S.R.L.
	Membro del Comitato Esecutivo	SIMGEST S.P.A.
	Consigliere	FACTORCOOP S.P.A.
	Consigliere	ENERCOOP TIRRENO S.P.A.

> TABELLA 5: CARICHE RICOPERTE DAI SINDACI AL 31 DICEMBRE 2019 IN ALTRE SOCIETÀ

Sindaco	Carica ricoperta	Società	Sindaco	Carica ricoperta	Società
ANNA MARIA ALLIEVI Presidente del Collegio Sindacale	Sindaco Effettivo	CREDEM S.P.A.	ROBERTO CHIUSOLI Sindaco Effettivo	Sindaco Effettivo	UNIPOL GRUPPO S.P.A.
	Sindaco Effettivo	CIR S.P.A.		Sindaco Effettivo	COMPAGNIA ASSICURATRICE LINEAR S.P.A.
	Sindaco Effettivo	SERAM S.P.A.		Presidente del Collegio Sindacale	GRANAROLO S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	CEM S.P.A.		Presidente del Collegio Sindacale	GRUPPO UNA S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	AEMME LINEA AMBIENTE S.R.L.		Sindaco Effettivo	SACMI IMOLA S.C.
	Sindaco Effettivo	ASM S.R.L.		Presidente del Collegio Sindacale	CAMST S.C. A R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	CERNUSCO VERDE S.R.L.		Presidente del Collegio Sindacale	CEFLA S.C.
	Sindaco Effettivo	ATINOM S.P.A. in liquidazione		Sindaco Effettivo	SIAT S.P.A.
	Presidente del C.d.A.	COOPERATIVA LE SFERE S.A.R.L.		Consigliere di Sorveglianza	CONSORZIO INTEGRA S.C.
	Sindaco Effettivo	A2A RINNOVABILI S.P.A.		Presidente del Collegio Sindacale	ROBINTUR S.P.A.
DANIELA PREITE Sindaco Effettivo	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	COOP LOMBARDIA SOC.COOP. A.R.L.		Sindaco Effettivo	UNIPOL INVESTMENT S.P.A.
	Consigliere	SCUOLA COOP - Istituto Nazionale di Formazione delle Cooperative di Consumatori		Sindaco Effettivo	CASA DI CURA VILLA DONATELLO S.P.A.
	Sindaco Effettivo	INSIEME SALUTE - Società di Mutuo Soccorso		Sindaco Effettivo	CONSORZIO CASTELLO
	Sindaco Effettivo	CASSA MUTUALISTICA INTERAZIENDALE		Sindaco Effettivo	UNIPOL FINANCE S.R.L.
	Presidente del Comitato Direttivo	CONSORZIO SOLIDALE 2016		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 S.P.A.
				Sindaco Effettivo	ALFAEVOLUTION TECHNOLOGY S.P.A.
				Presidente del Collegio Sindacale	UNIPOLSAI SERVIZI CONSORTILI
			Sindaco Effettivo	BANCA DI BOLOGNA REAL ESTATE S.P.A.	
			Sindaco Effettivo	ALLEANZA 3,0	



4

// GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2019 INDICE DETTAGLIATO

4.1	Conto economico consolidato	4.6.2.13 <i>Azioni proprie</i>
4.2	Conto economico complessivo consolidato	4.6.2.14 <i>Passività finanziarie</i>
4.3	Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	4.6.2.15 <i>Fondi per rischi e oneri</i>
4.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	4.6.2.16 <i>Benefici ai dipendenti</i>
4.5	Rendiconto finanziario consolidato	4.6.2.17 <i>Ricavi</i>
4.6	Note di commento ai prospetti contabili	4.6.2.18 <i>Interessi</i>
4.6.1	Informazioni generali	4.6.2.19 <i>Imposte sul reddito</i>
4.6.2	Sintesi dei principi contabili	4.6.2.20 <i>Utile per Azione</i>
4.6.2.1	<i>Criteri di redazione</i>	4.6.2.21 <i>Cancellazione di attività e passività finanziarie</i>
4.6.2.2	<i>Consolidamento</i>	4.6.2.22 <i>Strumenti finanziari derivati</i>
4.6.2.3	<i>Attività immateriali</i>	4.6.2.23 <i>L'applicazione del Regime Speciale SIIQ da parte della capogruppo</i>
4.6.2.4	<i>Aggregazioni aziendali ed Avviamenti</i>	4.6.3 <i>Uso di stime</i>
4.6.2.5	<i>Investimenti immobiliari e immobilizzazioni in corso</i>	4.6.4 <i>Informativa per segmenti operativi</i>
4.6.2.6	<i>IAS 23 - oneri finanziari</i>	4.6.5 <i>Note al Bilancio consolidato</i>
4.6.2.7	<i>Impianti, macchinari e attrezzature</i>	4.7 Direzione e coordinamento
4.6.2.8	<i>Altre attività non correnti</i>	4.8 Elenco delle partecipazioni rilevanti
4.6.2.9	<i>Rimanenze</i>	4.9 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob
4.6.2.10	<i>Crediti commerciali e altri crediti</i>	4.10 Attestazione del bilancio consolidato
4.6.2.11	<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	4.11 Relazione della Società di Revisione
4.6.2.12	<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti</i>	

4.1 // Conto economico consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2019 (A)	31/12/2018 (B)	Variazione (A)/(B)
Ricavi	1	155.259	151.760	3.499
Ricavi verso terzi		113.375	109.105	4.270
Ricavi verso parti correlate		41.884	42.655	(771)
Altri proventi	2.1	6.383	6.309	74
Altri proventi verso terzi		3.791	3.869	(78)
Altri proventi verso parti correlate		2.592	2.440	152
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	406	4.445	(4.039)
Ricavi e proventi operativi		162.048	162.514	(466)
Variazione delle rimanenze	6	1.288	(4.365)	5.653
Ricavi e variazioni delle rimanenze		163.336	158.149	5.187
Costi di realizzazione	6	1.729	564	1.165
Costi per servizi	3	15.847	23.889	(8.042)
Costi per servizi verso terzi		12.587	20.684	(8.097)
Costi per servizi verso parti correlate		3.260	3.205	55
Costi del personale	4	10.217	9.810	407
Altri costi operativi	5	10.823	10.372	451
Costi Operativi		38.616	44.635	(6.019)
Ammortamenti e Accantonamenti		(1.026)	(1.104)	78
Svalutazioni/ ripristini di valore delle immobilizzazioni in corso e rimanenze		(992)	(234)	(758)
Svalutazione crediti		(561)	(884)	323
Variazioni del fair value		(71.796)	(42.902)	(28.894)
Rivalutazione netta acquisizione		-	12.857	(12.857)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	7	(74.375)	(32.267)	(42.108)
Risultato operativo		50.345	81.247	(30.902)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	8	11	(85)	96

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2019 (A)	31/12/2018 (B)	Variazione (A)/(B)
Proventi finanziari		86	92	(6)
Proventi finanziari verso terzi		84	89	(5)
Proventi finanziari verso parti correlate		2	3	(1)
Oneri finanziari		36.840	32.590	4.250
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi		36.736	32.554	4.182
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate		104	36	68
Gestione finanziaria	9	(36.754)	(32.498)	(4.256)
Risultato prima delle imposte		13.602	48.664	(35.062)
Imposte sul reddito	10	1.011	2.276	(1.265)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		12.591	46.388	(33.797)
Utile / Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi		-	-	-
Utile / Perdita del periodo di pertinenza della Capogruppo		12.591	46.388	(33.797)
Utile base per azione	11	0,114	0,459	(0,345)
Utile diluito per azione	11	0,114	0,459	(0,345)

4.2 // Conto economico complessivo consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	31/12/2019	31/12/2018
Risultato netto del periodo	12.591	46.388
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (Perdita) dell'esercizio		
Rideterminazione dei piani e benefici definiti	(290)	262
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificati nell'utile / (Perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	(290)	262
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (Perdita) dell'esercizio		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(820)	3.181
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	278	(684)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(133)	(10)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (Perdita) dell'esercizio	(675)	2.487
Totale Utile / (Perdita) complessivo del periodo	11.626	49.137
(Utile) / Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
Totale Utile / (Perdita) complessivo del periodo di competenza della capogruppo	11.626	49.137

4.3 // Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2019 (A)	31/12/2018 (B)	Variazione (A)/(B)
ATTIVITÀ NON CONCORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	12	50	34	16
Avviamento	13	12.485	12.662	(177)
		12.535	12.696	(161)
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	14	2.365.214	2.346.527	18.687
Fabbricato	15	7.643	7.887	(244)
Impianti e macchinari	16	161	213	(52)
Attrezzature e altri beni	16	1.166	968	198
Migliorie su beni di terzi	16	0	547	(547)
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	40.827	36.563	4.264
		2.415.011	2.392.705	22.306
Altre attività non correnti				
Crediti vari e altre attività non correnti	19	118	111	7
Partecipazioni	20	223	277	(54)
Attività finanziarie non correnti	21	174	243	(69)
		515	631	(116)
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)		2.428.061	2.406.032	22.029
ATTIVITÀ CORRENTI:				
Rimanenze e acconti	22	33.602	33.213	389
Crediti commerciali e altri crediti	23	11.114	12.916	(1.802)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	921	2.024	(1.103)
Altre attività correnti	25	3.084	5.438	(2.354)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	26	0	96	(96)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	27	128.677	2.472	126.205
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)		177.398	56.159	121.239
TOTALE ATTIVITÀ (A+B)		2.605.459	2.462.191	143.268

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2019 (A)	31/12/2018 (B)	Variazione (A)/(B)
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		749.738	749.738	-
Riserva sovrapprezzo azioni		30.058	31.504	(1.446)
Azioni proprie in portafoglio		(198)	(492)	294
Altre riserve		416.263	410.601	5.662
Utile (perdita) dell'esercizio		15.153	60.987	(45.834)
Patrimonio netto di gruppo		1.211.014	1.252.338	(41.324)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	28	1.211.014	1.252.338	(41.324)
PASSIVITÀ NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	42	17.365	17.364	1
Passività finanziarie non correnti	29	1.232.669	884.197	348.472
Fondo trattamento di fine rapporto	30	3.057	2.567	490
Passività per imposte differite	18	26.313	26.340	(27)
Fondi per rischi e oneri futuri	31	4.068	5.567	(1.529)
Debiti vari e altre passività non correnti	32	8.152	7.850	302
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	32	13.721	11.892	1.829
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (D)		1.305.345	955.807	349.538
PASSIVITÀ CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	33	58.820	226.475	(167.655)
Debiti commerciali e altri debiti	34	15.960	14.301	1.659
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	35	1.031	736	295
Passività per imposte	36	2.601	2.373	228
Altre passività correnti	37	10.688	10.161	527
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (E)		89.100	254.046	(164.946)
TOTALE PASSIVITÀ (F=D+E)		1.394.445	1.209.853	184.592
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (C+F)		2.605.459	2.462.191	143.268

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 di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2019	749.738	31.504	410.109	60.987	1.252.338	0	1.252.338
FTA IFRS 16	0	0	1.886	0	1.886	0	1.886
Saldo al 01/01/2019 post IFRS 16	749.738	31.504	411.995	60.987	1.254.224	0	1.254.224
Utile del periodo	0	0	0	12.591	12.591	0	12.591
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(542)	0	(542)	0	(542)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(423)	0	(423)	0	(423)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(965)	12.591	11.626	0	11.626
(Acquisto) / vendita azioni proprie	0	0	294	0	294	0	294
Rettifica costi aumento di capitale	0	0	23	0	23	0	23
Ripartizione dell'utile 2018							
Distribuzione dividendi	0	(1.446)	(557)	(53.150)	(53.153)	0	(53.153)
Destinazione a riserva legale	0	0	1.893	(1.893)	0	0	0
Destinazione ad altre riserve	0	0	3.382	(3.382)	0	0	0
Saldo al 31/12/2019	749.738	30.058	416.065	15.153	1.211.014	0	1.211.014

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2018	599.760	29.971	384.832	101.190	1.115.753	0	1.115.753
FTA IFRS 9	0	0	(4.354)	0	(4.354)	0	(4.354)
Saldo al 01/01/2018 post IFRS 9	599.760	29.971	380.478	101.190	1.111.399	0	1.111.399
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
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	2.749	46.388	49.137	0	49.137
Aumento di capitale	149.978	0	0	0	149.978	0	149.978
Vendita diritti inoptati	0	1.553	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)
Ripartizione dell'utile 2017							
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
Saldo al 31/12/2018	749.738	31.504	410.109	60.987	1.252.338	0	1.252.338

4.5 // Rendiconto finanziario consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	31/12/2019	31/12/2018
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	13.602	48.664
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Oneri / (proventi) finanziari	36.752	32.590
Ammortamenti e accantonamenti	1.026	1.104
Svalutazione crediti	561	884
Svalutazione / (Ripristini) valori immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	992	234
Variazioni del fair value - (incrementi) / decrementi	71.796	42.902
(Rivalutazione) netta acquisizione 4 rami d'azienda	0	(12.857)
Gestione di partecipazioni	0	85
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	124.729	113.606
Oneri finanziari pagati	(35.385)	(30.040)
Imposte sul reddito	(1.476)	(1.429)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	87.868	82.137
Variazione delle rimanenze	(1.309)	4.176
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	7.343	(4.160)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(1.368)	(1.188)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO (A)	92.534	80.965
(Investimenti) in immobilizzazioni	(40.236)	(20.279)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	12.800	36
(Investimento) in 4 rami d'azienda	0	(104.640)
(Investimento) in Partecipazioni	(59)	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO (B)	(27.495)	(124.883)
Variazione di attività finanziarie non correnti	69	(8)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	0	42
Vendita / (acquisto) azioni proprie	294	(366)
(Rettifica) / costi aumento di capitale	23	147.339
Distribuzione dividendi	(55.153)	(55.171)

(Importi in migliaia di Euro)	31/12/2019	31/12/2018
Variazione indebitamento finanziario corrente	(177.391)	(7.271)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	293.379	(40.674)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO (C)	61.221	43.891
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(133)	(10)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE (A+B+C+D)	126.127	(37)
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	2.472	2.509
Disponibilità liquide RGD Ferrara	78	0
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	128.677	2.472

4.6 // Note di commento ai prospetti contabili

4.6.1 // Informazioni Generali

Il bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 27 febbraio 2020.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

4.6.2. // Sintesi dei principi contabili

4.6.2.1. // Criteri di redazione

> Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2019 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 im-

poste dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espressi in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

> Cambiamenti di principi contabili

a) Nuovi principi contabili adottati

A partire dal 1° gennaio 2019 è stato applicato il nuovo principio contabile **IFRS 16** "Leases" (di seguito, "IFRS 16") che sostituisce lo IAS 17 "Leasing" e le relative interpretazioni. Per i locatari, l'IFRS per tutti i contratti di leasing operativo con durata superiore ai 12 mesi richiede 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.

Il Gruppo ha adottato 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 è stato contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "investimenti immobiliari" e, come previsto dall'IFRS 16 e dallo IAS 40, è stato sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, per determinarne il fair value. La variazione di fair value è stata contabilizzata in apposita riserva di patrimonio netto in sede di transizione al nuovo principio contabile e successivamente, ad ogni chiusura di bilancio, sarà contabilizzata a conto economico nella voce "Variazione del fair value".

Per la determinazione del fair value del diritto d'uso si è provveduto, per ciascun asset condotto in leasing operativo (trattasi di tre gallerie commerciali a loro volta affittate a terzi e di un parcheggio pertinenziale al centro commerciale "Centro d'Abruzzo"), ad aggiornare il valore dei flussi di cassa previsti negli anni di durata dei contratti di affitto. Diversamente dalle tradizionali valutazioni immobiliari non è stato considerato il Terminal Value alla fine del periodo esplicito di piano.

In relazione ai contratti di affitto relativi alle gallerie pre-

senti nei centri commerciali “Centro Nova”, “Centro Piave” e “Fonti del Corallo” e del parcheggio, al 1 gennaio 2019 il Gruppo si è iscritto un’attività per diritto d’uso classificata tra gli investimenti immobiliari per un importo pari a Euro 66.431 migliaia e una passività per leasing pari a Euro 62.920 migliaia. Il differenziale tra il valore del diritto d’uso iscritto nell’attivo e la passività per leasing, derivante dalla valutazione delle attività in base ai flussi di cassa attesi, è stato iscritto in una apposita riserva positiva di patrimonio netto pari ad Euro 2.668 migliaia al netto dell’effetto fiscale. Si precisa che, come previsto dallo IAS 40, nel valore d’uso delle gallerie presenti nei centri commerciali “Centro Nova”, “Centro Piave” e “Fonti del Corallo” sono compresi anche gli ammontari delle voci “impianti” e “incrementi su beni di terzi” contabilizzati separatamente fino al 31 dicembre 2018, pari ad Euro 634 migliaia; pertanto al 1 gennaio 2019 il Gruppo ha provveduto a svalutare tali importi riducendo, al netto dell’effetto fiscale, la riserva positiva di patrimonio netto relativa alla prima applicazio-

ne dell’IFRS 16.

Infine, nell’ambito della prima applicazione dell’IFRS 16, è stato ridotto, per Euro 300 migliaia allineandolo al valore di vendita, il valore delle licenze commerciali relative alla galleria del centro commerciale “Fonti del Corallo”.

L’impatto complessivo positivo a patrimonio netto al 1 gennaio 2019, al netto dell’effetto fiscale, dell’IFRS 16 è stato pari ad Euro 1.886 migliaia.

Come previsto dallo IAS 40 il Gruppo, ad ogni chiusura di bilancio, provvederà ad allineare i valori dei diritti d’uso, iscritti tra gli investimenti immobiliari, in base alle risultanze delle perizie redatte da esperti indipendenti; al 31 dicembre 2019 l’adeguamento al fair value di tali diritti d’uso ha comportato l’iscrizione di una svalutazione pari ad Euro 11.851 migliaia.

Di seguito riportiamo il dettaglio degli effetti economici al 31 dicembre 2019 dovuti all’adozione dell’IFRS 16:

> EFFETTI ECONOMICI AL 31 DICEMBRE 2019 DOVUTI ALL’ADOZIONE DELL’IFRS 16

Importi in migliaia di Euro	31.12.2019
Minori canoni affitto 2019	10.302
Minori ammortamenti per storno impianti e migliorie su beni di terzi relativi ai centri “Centro Nova” e “Centro Piave”	310
Maggiori svalutazioni per valutazione al fair value dei diritti d’uso dei tre centri commerciali oggetto di IFRS 16	(11.851)
Maggiori oneri finanziari	(1.931)
Effetto fiscale	832
Effetto negativo complessivo a Conto Economico dovuto all’adozione dell’IFRS 16	(2.338)

Nell’adottare l’IFRS 16, il Gruppo si è avvalso dell’esenzione concessa dal paragrafo IFRS 16:5 (a) in relazione agli short-term lease. Parimenti, il Gruppo si è avvalso dell’esenzione concessa dall’IFRS 16:5 (b) per quanto concerne i contratti di lease per i quali l’asset sottostante si configura come low-value asset (vale a dire, i beni sottostanti al contratto di lease di valore non significativo). Per tali contratti l’introduzione dell’IFRS 16 non ha comportato la rilevazione della passività finanziaria per il lease e del relativo diritto d’uso, ma i canoni di locazione sono stati rilevati a conto economico su base lineare per la durata dei rispettivi contratti.

In data 12 dicembre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento “Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle” che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell’ambito

del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:

> IFRS 3 Business Combinations e IFRS 11 Joint Arrangements

L’emendamento chiarisce che nel momento in cui un’entità ottiene il controllo di un business che rappresenta una joint operation, deve rimisurare l’interessenza precedentemente detenuta in tale business. Tale processo non è, invece, previsto in caso di ottenimento del controllo congiunto.

> IAS 12 Income Taxes

L’emendamento chiarisce che tutti gli effetti fiscali legati ai dividendi (inclusi i pagamenti sugli strumenti finanzia-

ri classificati all’interno del patrimonio netto) dovrebbero essere contabilizzati in maniera coerente con la transazione che ha generato tali profitti (conto economico, OCI o patrimonio netto).

L’adozione di tali emendamenti non hanno comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

In data 7 febbraio 2018 lo IASB ha pubblicato il documento “Plant Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)”. Il documento chiarisce come un’entità debba rilevare una modifica (i.e. un curtailment o un settlement) di un piano a benefici definiti. Le modifiche richiedono all’entità di aggiornare le proprie ipotesi e rimisurare la passività o l’attività netta riveniente dal piano. Gli emendamenti chiariscono che dopo il verificarsi di tale evento, un’entità utilizzi ipotesi aggiornate per misurare il current service cost e gli interessi per il resto del periodo di riferimento successivo all’evento. L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

In data 7 giugno 2017 lo IASB ha pubblicato l’interpretazione “Uncertainty over Income Tax Treatments (IFRIC Interpretation 23)”. L’interpretazione affronta il tema delle incertezze sul trattamento fiscale da adottare in materia di imposte sul reddito. In particolare, l’interpretazione richiede ad un’entità di analizzare gli uncertain tax treatments (individualmente o nel loro insieme, a seconda delle caratteristiche) assumendo sempre che l’autorità fiscale esamini la posizione fiscale in oggetto, avendo piena conoscenza di tutte le informazioni rilevanti. Nel caso in cui l’entità ritenga non probabile che l’autorità fiscale accetti il trattamento fiscale seguito, l’entità deve riflettere l’effetto dell’incertezza nella misurazione delle proprie imposte sul reddito correnti e differite. Inoltre, il documento non contiene alcun nuovo obbligo d’informativa ma sottolinea che l’entità dovrà stabilire se sarà necessario fornire informazioni sulle considerazioni fatte dal management e relative all’incertezza inerente alla contabilizzazione delle imposte, in accordo con quanto prevede lo IAS 1. La nuova interpretazione è stata applicata dal 1° gennaio 2019. L’adozione di tale emendamento 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

> In data 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento “Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)”. Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di “rilevante” contenuta nei principi IAS

1 - *Presentation of Financial Statements e IAS 8 - Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*. Tale emendamento ha l’obiettivo di rendere più specifica la definizione di “rilevante” e introdotto il concetto di “obscured information” accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L’emendamento chiarisce che un’informazione è “obscured” qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata. Le modifiche introdotte sono state omologate in data 29 novembre 2019 e si applicano a tutte le transazioni successive al 1° gennaio 2020. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall’adozione di tale emendamento.

> In data 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al “References to the Conceptual Framework in IFRS Standards”. L’emendamento è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente, ma è consentita un’applicazione anticipata. Il *Conceptual Framework* definisce i concetti fondamentali per l’informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori. Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall’adozione di tale emendamento.

> Lo IASB, in data 26 settembre 2019, ha pubblicato l’emendamento denominato “Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform”. Lo stesso modifica l’IFRS 9 - *Financial Instruments* e lo IAS 39 - *Financial Instruments: Recognition and Measurement* oltre che l’IFRS 7 - *Financial Instruments: Disclosures*. In particolare, l’emendamento modifica alcuni dei requisiti richiesti per l’applicazione dell’*hedge accounting*, prevedendo deroghe temporanee agli stessi, al fine di mitigare l’impatto derivante dall’incertezza della riforma dell’IBOR (tuttora in corso) sui flussi di cassa futuri nel periodo precedente il suo completamento. L’emendamento impone inoltre alle società di fornire in bilancio ulteriori informazioni in merito alle loro relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalle incertezze generate dalla riforma e a cui applicano le suddette deroghe. Le modi-

fiche entrano in vigore dal 1 gennaio 2020, ma le società possono scegliere l'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono effetti sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

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:

➤ In data 22 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento **"Definition of a Business (Amendments to IFRS 3)"**. Il documento fornisce alcuni chiarimenti in merito alla definizione di business ai fini della corretta applicazione del principio IFRS 3. In particolare, l'emendamento chiarisce che mentre un business solitamente produce un output, la presenza di un output non è strettamente necessaria per individuare un business in presenza di un insieme integrato di attività/processi e beni. Tuttavia, per soddisfare la definizione di business, un insieme integrato di attività/processi e beni deve includere, come minimo, un input e un processo sostanziale che assieme contribuiscono in modo significativo alla capacità di creare un output. A tal fine, lo IASB ha sostituito il termine "capacità di creare output" con "capacità di contribuire alla creazione di output" per chiarire che un business può esistere anche senza la presenza di tutti gli input e processi necessari per creare un output. L'emendamento ha inoltre introdotto un test ("concentration test"), opzionale, che permette di escludere la presenza di un business se il prezzo corrisposto è sostanzialmente riferibile ad una singola attività o gruppo di attività. Le modifiche si applicano a tutte le business combination e acquisizioni di attività successive al 1° gennaio 2020.

➤ In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio **"IFRS 17 - Insurance Contracts"** che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 - *Insurance Contracts*. L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico *principle-based* per tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene. Il nuovo principio prevede inoltre dei requisiti di presentazione e di informativa per migliorare la comparabilità tra le entità appartenenti a questo settore. L'entità deve applicare il nuovo principio ai contratti di assicurazione

emessi, inclusi i contratti di riassicurazione emessi, ai contratti di riassicurazione detenuti e anche ai contratti di investimento con una *discretionary participation feature* (DPF). Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2021.

4.6.2.2. // Consolidamento

a) Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 31 dicembre 2019 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. Si segnala che come descritto al paragrafo 2.1 del presente documento, in data 30 settembre 2019 è stato perfezionato l'acquisto, da parte di IGD Management S.r.l. (controllata al 100% da IGD), della quota pari al 50% della partecipazione nella società RGD Ferrara 2013 S.r.l. titolare dal 2013 del Ramo d'Azienda esercitato all'interno del Complesso Immobiliare "Darsena City" - di cui è attualmente comproprietaria IGD. A seguito di tale acquisto il Gruppo, al 31 dicembre 2019, detiene la totalità del capitale sociale di RGD Ferrara 2013 S.r.l., pertanto, nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, il Gruppo ha consolidato integralmente tale partecipazione. L'entrata nell'area di consolidamento della società RGD Ferrara 2013 S.r.l. ha comportato il consolidamento dei dati patrimoniali al 31 dicembre 2019 e dei dati economici relativi al periodo 1° ottobre 2019 - 31 dicembre 2019.

In sintesi, l'acquisizione della società RGD Ferrara 2013 S.r.l. ha comportato il consolidamento dei seguenti valori patrimoniali di apertura al 30 settembre 2019 (espressi in migliaia di Euro):

Valori attività / passività	30/09/2019
Avviamento	115
Crediti per imposte anticipate	74
Crediti ed altre attività correnti	177
Disponibilità liquide	78
Attività	444
Passività finanziarie verso soci non correnti	95
Debiti e altre passività correnti	243
Passività	338
Patrimonio netto (A)	106
Valore di acquisto della partecipazione in IGD Management (B)	59
Valore di carico della partecipazione in IGD al 31 dicembre 2018 (B)	54
Maggior valore di acquisizione vs. attività/passività acquisite allocato ad avviamento (B-A)	7

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.

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	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	749.738.139,26	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Management S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	75.071.221,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	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. 0,01%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt Management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A. 50% IGD Management S.r.l. 50%	100,00%	Gestione Centro Commerciale Darsena City

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	52,00%	via Amendola 129, Imola (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	72,25%	via Prato Boschiero, Isola d'Asti (Loc Molini)
Consorzio dei proprietari Centro Lame	Controllata diretta	66,43%	via Marco Polo 3, Bologna (BO)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	53,00%	via Quasimodo, Gravina di Catania Loc San Paolo
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	65,78%	via San Giuseppe SNC, Quartiere dello Sport Conegliano (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre - Palermo	Controllata diretta	55,04%	via Torre Ingastone, Palermo Loc Borgonuovo
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	48,69%	via G.La Pira n. 18, Crema (CR)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Fonti del Corallo	Controllata diretta	68,00%	via Gino Graziani 6, Livorno
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	via Milanese, Sesto San Giovanni (MI)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta	80,90%	via G.D'Alesio, 2 - Livorno
Consorzio del parco commerciale Clodi	Controllata diretta	70,35%	S.S. Romea n.510/B; Chioggia (VE)
Consorzio Centro Le Maioliche	Controllata diretta	70,52%	via Bisaura n.13, Faenza (RA)
Consorzio ESP	Controllata diretta	64,59%	via Marco Bussato 74, Ravenna (RA)
Consorzio dei 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
Consorzio del centro commerciale Le Porte di Napoli	Controllata diretta	70,56%	via S. Maria La Nuova, Afragola (NA)

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 2019. 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 della 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.

4.6.2.3. // 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.

4.6.2.4. // Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore di mercato delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al fair value delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

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

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

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la

partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'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 immateriali. 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.

4.6.2.5. // 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.

4.6.2.6. // 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.

4.6.2.7. // 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%
Impianto speciali di comunicazione - telefonico	25%
Impianto speciale	25%
Impianto di allarme / antintrusione	30%
Attrezzatura varia 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.

4.6.2.8. // 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).

4.6.2.9. // Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore tra il costo e il valore di mercato (che corrisponde al *fair value* al netto dei costi di vendita). 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.

4.6.2.10. // Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono inizialmente iscritti al loro fair value identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.

4.6.2.11. // 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 ter-

mine 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.

4.6.2.12. // 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.

4.6.2.13. // 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.

4.6.2.14. // 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.

4.6.2.15. // 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.

4.6.2.16. // 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 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.

4.6.2.17. // 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.

4.6.2.18. // 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.

4.6.2.19. // 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.

4.6.2.20. // 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.

4.6.2.21. // 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;

> Il Gruppo conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;

> Il Gruppo ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui il Gruppo abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio del Gruppo nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che il Gruppo potrebbe essere tenuto a corrispondere.

b) Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto. Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

4.6.2.22. // 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:

a) All'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;

b) Si prevede che la copertura sarà altamente efficace;

c) L'efficacia può essere attendibilmente misurata;

d) La copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Fair value hedge

Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività attribuibili ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

Cash flow hedge

Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

4.6.2.23. // 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 consolidato del Gruppo IGD).

Al 31 dicembre 2019, 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.

4.6.3. // 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 concretiz-

zarsi 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 2019 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 osser-

vazione 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 quo-

tati 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 simili in mercati attivi;
- (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o simili in mercati non attivi;
- (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:
 - (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.

Per quanto concerne gli effetti dell'applicazione dal 1° gennaio 2019 del nuovo principio contabile IFRS 16 si rimanda al paragrafo 4.6.2.1 del presente documento.

Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD, distinto per tipologia di immobile, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2019, 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 31/12/2019 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)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie Commerciali e retail park			1.555.490
Ipermercati e supermercati			583.623
Porzioni di proprietà residuale			21.011
Totale investimenti immobiliari Italia			2.160.124
Investimenti immobiliari Romania:			
Gallerie Commerciali			147.590
Office Building			2.700
Totale investimenti immobiliari Romania			150.290
Investimenti immobiliari Gruppo IGD			
Progetto Porta a Mare			
Progetto Porta a Mare (*)			34.700
Totale immobile per trading			34.700
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)			54.810
Totale diritto d'uso (IFRS 16)			54.810
Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value			2.399.924

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 2019:

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 31/12/2019		Gross Cap Out 31/12/2019		Canone annuale €/mq 31/12/2019	
		min	max	min	max	min	max
Totale Gallerie / RP	Reddittuale (DCF)	6,10%	7,67%	5,79%	9,04%	10	515
Totale Iper / Super	Reddittuale (DCF)	5,60%	7,52%	5,30%	7,00%	66	240
Totale Winmarkt	Reddittuale (DCF)	7,35%	9,40%	6,27%	9,60%	40	203

Il Gruppo 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 2019.

Sensitivity al 31.12.2019

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	Altro	Investimenti immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 31/12/2019 + 0,5 tasso attualizzazione	(22.189)	(59.797)	(1.214)	(6.020)	(89.220)
Valore di mercato al 31/12/2019 - 0,5 tasso attualizzazione	22.845	61.207	1.443	6.480	91.975
Valore di mercato al 31/12/2019 + 0,5 Gross cap out	(27.229)	(65.271)	(785)	(4.830)	(98.115)
Valore di mercato al 31/12/2019 - 0,5 Gross cap out	32.056	74.706	935	5.670	113.367
Valore di mercato al 31/12/2019 + 0,5 tasso att. + 0,5 Gross cap out	(47.921)	(120.517)	(1.878)	(10.630)	(180.946)
Valore di mercato al 31/12/2019 - 0,5 tasso att. - 0,5 Gross cap out	56.922	140.993	2.380	12.260	212.555
Valore di mercato al 31/12/2019 + 0,5 tasso att. - 0,5 Gross cap out	8.753	12.153	(299)	(840)	19.767
Valore di mercato al 31/12/2019 - 0,5 tasso att. + 0,5 Gross cap out	(5.475)	(6.303)	638	1.170	(9.970)

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 quelle utilizzate 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 di-

sponibile e, in mancanza, vengono presi come riferimenti i fatturati comunicati mensilmente.

> Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

> Passività potenziali

Il Gruppo accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile, ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. Il Gruppo è soggetto a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

Il Gruppo monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

4.6.4 // 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	Attività immobiliare caratteristica		Attività di servizi		Progetto "Porta a Mare"		Indiviso		Totale	
	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18
Totale ricavi e proventi operativi	155.259	151.760	6.383	6.309	406	4.445	0	0	162.048	162.514
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	1.288	(4.365)	0	0	1.288	(4.365)
Costi diretti (a) (escluso acc. to a fondo svalutazione crediti)	19.083	26.882	5.491	5.130	1.769	866	0	0	26.343	32.878
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	12.273	11.757	12.273	11.757
Totale costi operativi (a) + (b)	19.083	26.882	5.491	5.130	1.769	866	12.273	11.757	38.616	44.635
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.400)	(1.567)	0	(52)	(2)	(1)	(185)	(368)	(1.587)	(1.988)
(Svalutazione) / Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(72)	0	0	0	(920)	(930)	0	0	(992)	(930)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(71.796)	(29.349)	0	0	0	0	0	0	(71.796)	(29.349)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni del fair value	(73.268)	(30.916)	0	(52)	(922)	(931)	(185)	(368)	(74.375)	(32.267)
RISULTATO OPERATIVO	62.908	93.962	892	1.127	(997)	(1.717)	(12.458)	(12.125)	50.345	81.247
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	11	(85)	11	(85)
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	86	92	86	92
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	36.840	32.590	36.840	32.590
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(36.754)	(32.498)	(36.754)	(32.498)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	62.908	93.962	892	1.127	(997)	(1.717)	(49.201)	(44.708)	13.602	48.664
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	1.011	2.276	1.011	2.276
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	62.908	93.962	892	1.127	(997)	(1.717)	(50.212)	(46.984)	12.591	46.388
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	62.908	93.962	892	1.127	(997)	(1.717)	(50.212)	(46.984)	12.591	46.388

Stato Patrimoniale	Attività immobiliare caratteristica		Attività di servizi		Progetto "Porta a Mare"		Indiviso		Totale	
	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18
Investimenti immobiliari	2.365.214	2.346.527	0	0	0	0	0	0	2.365.214	2.346.527
Immobilizzazioni in corso	40.827	36.563	0	0	0	0	0	0	40.827	36.563
Attività immateriali	11.478	11.655	1.007	1.007	0	0	50	34	12.535	12.696
Altre attività materiali	1.131	1.718	190	9	7	1	7.642	7.887	8.970	9.615
Attività non correnti destinate alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	117	111	117	111
Partecipazioni	(0)	25	0	0	0	0	223	252	223	277
CCN	(16.797)	(8.236)	1.112	1.534	34.127	32.721	0	0	18.442	26.019
Fondi	(1.584)	(6.812)	(5.516)	(1.327)	(25)	(25)	0	0	(7.125)	(8.164)
Debiti e altre passività non correnti	(15.953)	(13.822)	0	0	(5.920)	(5.920)	0	0	(21.873)	(19.742)
Imposte differite passive / (attive) nette	(28.875)	(20.568)	0	0	2.562	(5.772)	0	0	(26.313)	(26.340)
Totale Impieghi	2.355.441	2.347.050	(3.207)	1.223	30.751	21.005	8.032	8.284	2.391.017	2.377.562
Totale patrimonio netto di gruppo	1.184.472	1.233.772	(4.509)	(320)	31.051	18.886	0	0	1.211.014	1.252.338
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	17.365	17.364	0	0	0	0	0	0	17.365	17.364
PFN	1.153.604	1.095.914	1.302	1.543	(300)	2.119	8.032	8.284	1.162.638	1.107.860
Totale Fonti	2.355.441	2.347.050	(3.207)	1.223	30.751	21.005	8.032	8.284	2.391.017	2.377.562

Ricavi da immobili di proprietà	Nord		Centro - Sud - Isole		Estero		Totale	
	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18
Ricavi locazioni e affitti	76.078	72.554	52.425	53.350	9.950	9.638	138.453	135.542
Ricavi una tantum	4	44	0	17	0	0	4	61
Affitto spazi temporanei	2.405	2.236	1.307	1.257	0	0	3.712	3.493
Altri ricavi da attività locativa	85	2	411	175	15	13	511	190
Totale	78.572	74.836	54.143	54.799	9.965	9.651	142.680	139.286

4.6.5 // Note al Bilancio consolidato

> NOTA 1) RICAVI E PROVENTI OPERATIVI

	Nota	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi	1.1	155.259	151.760	3.499
Ricavi verso terzi		113.375	109.105	4.270
Ricavi verso parti correlate		41.884	42.655	(771)
Altri proventi	2.1	6.383	6.309	74
Altri proventi verso terzi		3.791	3.869	(78)
Altri proventi verso parti correlate		2.592	2.440	152
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	406	4.445	(4.039)
Ricavi e proventi operativi		162.048	162.514	(466)

Al 31 dicembre 2019 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per 162.048 migliaia di Euro, inclusi 406 migliaia di Euro di ricavi da *trading* relativi alla vendita di unità residenziali nell'ambito dell'iniziativa Porta a Mare - sub ambito Mazzini. Il decremento, pari ad Euro 466 migliaia,

risulta relativo principalmente all'andamento di tali ricavi da *trading*, parzialmente compensato dall'impatto positivo delle variazioni di portafoglio conseguenti all'acquisizione dei 4 rami d'azienda perfezionata in aprile 2018.

> NOTA 1.1) RICAVI

	Nota	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	37.805	38.293	(488)
Ipermercati di proprietà di terzi - Affitti d'azienda verso parti correlate	a.2	121	120	1
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.3	1.403	1.719	(316)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.4	43	0	43
TOTALE IPERMERCATI / SUPERMERCATI	a	39.372	40.132	(760)
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	99.640	95.693	3.947
Locazioni		19.155	18.693	462
Verso parti correlate		1.099	1.182	(83)
Verso terzi		18.056	17.511	545
Affitti d'azienda		80.485	77.000	3.485
Verso parti correlate		975	917	58
Verso terzi		79.510	76.083	3.427
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	11.764	11.657	107
Locazioni		626	614	12
Verso parti correlate		118	117	1
Verso terzi		508	497	11
Affitti d'azienda		11.138	11.043	95
Verso parti correlate		258	253	5
Verso terzi		10.880	10.790	90
Ricavi contatti diversi e locazioni temporanee	b.3	4.483	4.278	205
Ricavi contatti diversi e locazioni temporanee		4.378	4.224	154
Ricavi contatti diversi e locazioni temporanee vs correlate		105	54	51
TOTALE GALLERIE	b	115.887	111.628	4.259
TOTALE GENERALE	a + b	155.259	151.760	3.499
di cui correlate		41.884	42.665	(771)
di cui terzi		113.375	109.105	4.270

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 3.499 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento per Euro 760 migliaia 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 4.259 migliaia principalmente per effetto:

> Del contributo per l'intero anno derivante dall'acquisizione dei quattro rami d'azienda avvenuta ad aprile 2018;

> Del contributo per l'intero anno derivante dall'apertura dell'Ampliamento di Crema nel maggio 2018;

> Della crescita like for like (+0,3%), per alcune attività di commercializzazioni concluse nell'ultimo trimestre 2019, scalette al rialzo e migliori ricavi da affitti spazi temporanei, compensate in parte da maggiori riduzioni temporanee concesse;

> Dei maggiori ricavi like for like della Romania (+3,2%), anche dovuti alle attività di commercializzazione e rinegoziazione.

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

> NOTA 2.1) ALTRI PROVENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Sopravvenienze attive/ passive	7	0	7
Ricavi per direzione Centri	3.297	3.258	39
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	229	293	(64)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	164	225	(61)
Ricavi per commercializzazione	0	47	(47)
Altri ricavi diversi	94	46	48
Altri proventi verso terzi	3.791	3.869	(78)
Ricavi per direzione Centri vs correlate	2.507	2.233	274
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	3	112	(109)
Ricavi per commercializzazione vs correlate	53	23	30
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	29	72	(43)
Altri proventi verso parti correlate	2.592	2.440	152
Altri proventi	6.383	6.309	74

I proventi verso terzi mostrano un decremento netto pari ad Euro 78 migliaia per effetto principalmente del decremento dei ricavi da Pilotage, per commercializzazione e per mandato di gestione patrimoniale e affitti.

Gli "altri proventi verso parti correlate" hanno registrato un incremento pari ad Euro 152 migliaia principalmente per effetto della crescita dei ricavi per direzione centri.

> NOTA 2.2) RICAVI VENDITA IMMOBILI DA TRADING

I ricavi da vendita immobili nell'esercizio 2019, riferibili all'Iniziativa Porta a Mare - sub ambito Mazzini, sono pari ad Euro 406 migliaia e sono relativi alla vendita di 1 unità

residenziale, 2 box e 1 posto auto. Al 31 dicembre 2018 erano state vendute 14 unità residenziali, 14 box e 1 posto auto.

> NOTA 3) COSTI PER SERVIZI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Costi per servizi verso terzi	12.587	20.684	(8.097)
Affitti passivi	220	10.448	(10.228)
Spese promozionali e per inserzioni/ pubblicità	1.078	428	650
Spese gestione centri per sfitti	1.772	1.290	482
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.617	1.603	14
Servizi amministrativi gestione centri	753	700	53
Assicurazioni	839	841	(2)
Onorari e compensi	110	126	(16)
Compensi ed organi sociali	1.263	787	476
Compensi società di revisione	232	216	16
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	484	436	48
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	19	30	(11)
Consulenze	1.302	901	401
Compensi per valutazioni immobiliari	480	470	10
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	369	360	9
Altri costi per servizi	2.049	2.048	(1)
Costi per servizi verso parti correlate	3.260	3.205	55
Service	316	327	(11)
Spese gestione centri per sfitti	1.055	606	449
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.726	2.046	(320)
Assicurazioni	71	71	0
Compensi ad organi sociali	88	151	(63)
Altri costi per servizi	4	4	0
Costi per servizi	15.847	23.889	(8.042)

La voce costi per servizi evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 8.042 migliaia.

La diminuzione dei costi per servizi da terzi è sostanzialmente dovuta alla voce affitti passivi in decremento rispetto al precedente esercizio per effetto della contabilizzazione dal 1° gennaio 2019 dei contratti di locazione passiva aventi ad oggetto le gallerie "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" sita a Livorno, e l'area di parcheggio presso il centro commerciale Centro d'Abruzzo in base a quanto previsto dal nuovo principio contabile IFRS 16. Per maggiori informazioni sugli effetti dell'applicazione del nuovo principio si rimanda al paragrafo 4.6.2.1 del presente documento. Tale riduzione è stata in parte

compensata (i) dai maggiori costi per spese promozionali a seguito delle maggiori iniziative promozionali svolte nell'anno presso alcuni centri commerciali, (ii) dai maggiori costi per sfitti, (iii) dai costi per amministratori per lo stanziamento del trattamento di fine mandato degli amministratori e (iv) dai costi per consulenze.

I costi per servizi verso parti correlate registrano un incremento pari ad Euro 55 migliaia principalmente per effetto dell'incremento dei costi per sfitti parzialmente compensato dal decremento dei costi per tetto alle spese degli operatori e dalla diminuzione dei compensi ad organi sociali.

> NOTA 4) COSTO DEL PERSONALE

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Salari e stipendi	7.585	7.156	429
Oneri sociali	1.992	1.860	132
Trattamento di fine rapporto	431	491	(60)
Altri costi	209	303	(94)
Costi del personale	10.217	9.810	407

La voce "costo del personale" risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente per l'aumento del numero dei dipendenti e l'entrata a regime degli adeguamenti contrattuali.

La voce Trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 147 migliaia.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2019	31/12/2018
Dirigenti	5	6
Quadri	29	27
Impiegati Direttivi	73	70
Impiegati	70	72
Totale	177	175

> NOTA 5) ALTRI COSTI OPERATIVI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
IMU/ TASI/ Tax Property	9.540	9.262	278
Altre imposte e tasse	119	97	22
Registrazione contratti	442	381	61
Sopravvenienze attive / passive ordinarie	20	58	(38)
Quote associative	143	142	1
Perdite su crediti	90	13	77
Costi carburanti e pedaggi	223	221	2
Altri costi	246	198	48
Altri costi operativi	10.823	10.372	451

L'incremento della voce "Altri costi operativi" è dovuto principalmente all'incremento dei costi per IMU/TASI/Tax property in relazione all'IMU di competenza del Gruppo

sulle 4 gallerie acquisite nell'operazione di acquisizione dei 4 rami d'azienda perfezionata ad aprile 2018 e all'incremento delle perdite su crediti.

> NOTA 6) VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DEI LAVORI IN CORSO DI COSTRUZIONE E COSTI DI REALIZZAZIONE

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Costi di realizzazione	1.729	565	1.164
Variazione rimanenze per vendite	(441)	(4.930)	4.489
Variazione delle rimanenze	1.288	(4.365)	5.653

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 1.288 migliaia di Euro al 31 di-

cembre 2019, 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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(18)	(19)	1
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(470)	(801)	331
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(538)	(284)	(254)
Ammortamenti e Accantonamenti	(1.026)	(1.104)	78
Svalutazione crediti	(561)	(884)	323
Svalutazioni/ ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(992)	(234)	(758)
Variazione del fair value	(71.796)	(42.902)	(28.894)
Rivalutazione netta acquisizione	0	12.857	(12.857)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(74.375)	(32.267)	(42.108)

> Gli ammortamenti complessivi delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono in decremento per Euro 332 migliaia principalmente per effetto dell'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 4.6.2.1 del presente documento);

> Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 113 migliaia e il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 25 migliaia. L'incremento della voce è dovuto altresì ad un accantonamento di importo pari ad Euro 400 migliaia a seguito di procedimenti pendenti dinanzi al Tribunale di Treviso - sezione lavoro - relativi ai ricorsi promossi da ex dipendenti di Galimberti S.p.A., operatore con il quale la Società aveva sottoscritto un contratto di affitto per un punto vendita, oggi riconsegnato, ubicato all'interno del Centro Commerciale Conè;

> L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nell'esercizio è pari ad Euro 561 migliaia, in decremento di Euro 323 migliaia rispetto all'esercizio precedente a seguito del rilascio di parte dei fondi accantonati in esercizi precedenti e valutati non più necessari. 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 992 migliaia contiene: (i) una svalutazione, pari ad Euro 72 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 2019; (ii) una svalutazione, pari ad Euro 920 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 2019 (commentata in nota 22);

> La voce "Variazioni di Fair value", negativa per Euro 71.796 migliaia, contiene principalmente: (i) le svalutazioni nette, pari ad Euro 71.862 migliaia (commentate in nota 14) effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore di mercato al 31 dicembre 2019; (ii) una rivalutazione, pari ad Euro 66 migliaia, effettuata per adeguare il valore contabile del progetto in corso Officine Storiche al valore di mercato (commentata in nota 17);

> NOTA 8) RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI E CESSIONE IMMOBILI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Risultato cessione immobili	11	0	11
Risultato gestione partecipazioni	0	(85)	85
Risultato gestione partecipazioni e gestione immobili	11	(85)	96

Il risultato positivo del 31 dicembre 2019, pari ad Euro 11 migliaia, è relativo alla vendita di Palazzo Orlando (si rimanda al paragrafo 2.5 della relazione sulla gestione al bilancio consolidato).

> NOTA 9) SALDO DELLA GESTIONE FINANZIARIA

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Interessi attivi bancari	15	8	7
Interessi attivi e proventi diversi	20	34	(14)
Interessi attivi verso parti correlate	1	0	1
Utili su cambi	48	47	1
Proventi finanziari verso terzi	84	89	(5)
Interessi attivi verso parti correlate	2	3	(1)
Proventi finanziari verso parti correlate	2	3	(1)
Proventi finanziari	86	92	(6)

I proventi finanziari risultano sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente. Per gli interessi attivi verso società correlate si rimanda alla nota 40.

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	104	36	68
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate	104	36	68
Interessi passivi bancari	38	5	33
Interessi mutui	6.222	3.410	2.812
Costo ammortizzato dei mutui	1.195	430	765
Differenziali IRS	6.365	6.663	(298)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	14.363	18.859	(4.496)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	5.290	2.064	3.226
Oneri finanziari su leasing	48	52	(4)
Oneri finanziari IFRS 16	1.931	0	1.931
Interessi, commissioni e oneri diversi	1.284	1.071	213
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi	36.736	32.554	4.182
Oneri finanziari	36.840	32.590	4.250
Totale proventi ed Oneri finanziari	36.754	32.498	4.256

Gli oneri finanziari, nel loro complesso fanno registrare un incremento pari ad Euro 4.250 migliaia.

Gli oneri derivanti da operazioni con terzi hanno registrato un incremento pari ad Euro 4.182 migliaia imputabile principalmente a:

- > Decremento dei differenziali IRS per effetto della diminuzione del capitale nozionale di riferimento;
- > Decremento degli oneri legati ai prestiti obbligazionari per effetto dell'estinzione, avvenuta nel corso del mese di gennaio 2019, del prestito obbligazionario da 150 milioni di Euro e della operazione portata a termine, nel corso del mese di novembre 2019 di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni di Euro e parziale riacquisto di prestiti obbligazionari in essere per un importo complessivo pari ad Euro 237.607 migliaia, di cui Euro 229.207 migliaia di titoli rappresentativi del prestito obbligazionario da nominali 300 milioni di Euro ed Euro 8.400 migliaia di titoli rappresentativi del prestito obbligazionario da nominali 162 milioni di Euro;
- > Incremento, pari ad Euro 3.226 migliaia, degli oneri per costo ammortizzato derivanti dalla contabilizzazione del differenziale tra il valore attuale dei nuovi flussi di cassa attualizzati al tasso di interesse effettivo originario e il

valore attuale dei flussi finanziari della passività originaria nell'ambito dell'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni di Euro e parziale riacquisto di prestiti obbligazionari in essere per un importo complessivo pari ad Euro 237.607 migliaia;

- > Ai maggiori oneri finanziari contabilizzati nel periodo a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16 pari ad Euro 1.931 migliaia (per maggiori dettagli in merito agli effetti dell'adozione dell'IFRS 16 si rimanda alla Nota Integrativa al paragrafo 4.6.2.1);
- > Ai maggiori interessi per i finanziamenti acquisiti nell'ambito dell'operazione di acquisizione dei 4 rami d'azienda finalizzata ad aprile 2018 e per il finanziamento di 200 milioni di Euro, erogato in due tranches nel corso del primo trimestre del 2019;
- > Ai maggiori oneri finanziari su linee committed.

Al 31 dicembre 2019, il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,35%, in diminuzione rispetto al 2,65% dell'esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,98% rispetto al 2,88% del 31 dicembre 2018.

> NOTA 10) IMPOSTE SUL REDDITO

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Imposte correnti	1.450	1.431	19
Imposte differite passive	(502)	488	(990)
Imposte anticipate	37	359	(322)
Sopravvenienze attive/ passive - Accantonamenti	26	(2)	28
Imposte sul reddito	1.011	2.276	(1.265)

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per Euro 1.011 migliaia al 31 dicembre 2019, in miglioramento rispetto all'esercizio precedente.

Le imposte correnti risultano in linea rispetto all'esercizio precedente.

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 e agli effetti dell'applicazione, dal primo gennaio 2019, del nuovo principio contabile IFRS 16.

Nel periodo 18 settembre - 18 dicembre 2019 si è tenuta un'attività di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Ravenna) per gli anni d'imposta 2015 e 2016 per le Società Punta di Ferro SIINQ S.p.A. e IGD Property SIINQ S.p.A., società fuse in IGD SIQ S.p.A. nel corso del 2017, e per l'anno d'imposta 2016 per la Società Igd Management S.r.l.

In data 29 ottobre 2019 è stato notificato il Processo Verbale di Costatazione alla Società Igd Management S.r.l. che riporta un rilievo ai fini IVA: in particolare la norma violata è l'art. 17, comma 6 lett. a) ter, DPR 633/72 (reverse charge).

In data 28 novembre 2019 è stato notificato il Processo Verbale di Costatazione per la Società Punta di Ferro SIINQ S.p.a. che riporta i seguenti rilievi:

> Rilievo n. 1 ai fini IRES e IRAP per l'anno d'imposta 2015 relativo a fatture contabilizzate a conto economico come manutenzioni, mentre per i verificatori trattasi di cespiti. L'importo ripreso a tassazione è di Euro 144.500,00.

> Rilievo n. 2 ai fini IRES per l'anno d'imposta 2016 relativo

ad un accantonamento a fondo rischi su crediti in deducibile pari ad Euro 40.238,00 che è stato erroneamente considerato tra le variazioni in aumento della gestione esente, anziché della gestione imponibile.

Si precisa che il rilievo n. 1 permetterebbe di dedurre le quote di ammortamento relative all'importo ripreso a tassazione negli esercizi successivi.

Si sta valutando se sia conveniente recuperare gli ammortamenti per gli anni 2016-2017-2018, dal momento che la Società dall'esercizio 2016 è divenuta una SIINQ e successivamente si è fusa in una SIQ (IGD) e pertanto la deduzione (per la sola gestione imponibile) produrrebbe all'interno del consolidato un aumento delle perdite fiscali di circa 1.200 Euro annui e nessun beneficio d'imposta. Mentre ai fini IRAP il beneficio si aggirerebbe sui 100 Euro.

Si precisa che il rilievo n. 2 non genera imposta da pagare in quanto la Società può utilizzare, per quell'esercizio, l'Ace disponibile.

In data 18 dicembre 2019, infine, è stato notificato il Processo Verbale di Costatazione per la Società Igd Property SIINQ S.p.a. che non riporta rilievi. In relazione ai rilievi descritti precedentemente IGD SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019 ha effettuato un accantonamento iscritto nella voce imposte, pari ad Euro 30 migliaia.

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 2019 e 31 dicembre 2018.

	31/12/2019	31/12/2018
Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte		
Risultato prima delle imposte	13.602	48.665
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	3.264	11.680
Utile risultante da Conto Economico	13.602	48.665
<i>Variazioni in aumento:</i>		
IMU	8.634	8.319
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	992	234
Altre variazioni in aumento	13.117	8.101
<i>Variazioni in diminuzione</i>		
Variazione reddito esente	(65.586)	(76.589)
Ammortamenti deducibili	(6.453)	(11.305)
Fair value negativo	67.601	42.902
Altre variazioni varie	(28.290)	(11.130)
Imponibile fiscale	3.617	9.917
Utilizzo perdite pregresse	51	0
Utilizzo beneficio Ace	2.631	2.379
Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE	935	6.818
<i>Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</i>	(3)	(98)
<i>Imposte correnti sull'esercizio</i>	987	1.012
<i>Ires correnti totali sull'esercizio (a)</i>	987	1.012
Differenza tra valore e costi della produzione	120.093	127.047
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	4.684	4.955
Differenza tra valore e costi della produzione	120.093	127.047
<i>Variazioni:</i>		
Variazioni in aumento	12.782	10.045
Variazioni in diminuzione	(12.135)	(12.138)
Variazioni reddito Esente	(99.411)	(107.439)
Altre deduzioni	(9.193)	(8.801)
Imponibile IRAP	12.136	8.714
Minori Imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto	0	(10)
<i>IRAP corrente per l'esercizio (b)</i>	463	421
Totale imposte correnti (a+b)	1.450	1.433

> 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 attribuibili 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 2019. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

	31/12/2019	31/12/2018
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	12.591	46.388
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	12.591	46.388
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	109.989.326	101.104.970
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	109.989.326	101.104.970
Utile base per Azione	0,114	0,459
Utile diluito per Azione	0,114	0,459

> NOTA 12) ATTIVITÀ IMMATERIALI A VITA DEFINITA

	01/01/2018	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2018
Attività immateriali a vita definita	35	18	0	(19)	34

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2019
Attività immateriali a vita definita	34	34	0	(18)	50

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 incremen-

ti di maggiore rilievo verificatisi nel periodo riguardano il marchio aziendale di alcuni centri commerciali di proprietà per un importo pari ad Euro 9 migliaia, il rinnovo di una licenza di software gestionale per un importo pari ad Euro 11 migliaia e la creazione del sito web di una società controllata per Euro 10 migliaia.

> NOTA 13) AVVIAMENTO

	01/01/2018	Incrementi	Variazione area di consolidamento	Riduzioni di valore	Riclassifiche	31/12/2018
Avviamento	12.662	0	0	0	0	12.662

	01/01/2019	Incrementi	Variazione area di consolidamento	Riduzioni di valore	Riclassifiche	31/12/2019
Avviamento	12.662	123	0	(300)	0	12.485

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 2019:

Avviamento	31/12/2019
Millennium Gallery s.r.l.	3.952
Win Magazin S.A.	5.409
Winmarkt Management s.r.l.	1
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	123
Fonti del Corallo	1.000
Centro Nova	546
Centro Piave	448
Service	1.006
Avviamento	12.485

Come descritto nel paragrafo 4.6.2.1 nell'ambito della prima applicazione dell'IFRS 16, è stato ridotto, per Euro 300 migliaia, allineandolo al valore di vendita, il valore del ramo d'azienda relativo alla galleria del centro commerciale "Fonti del Corallo". Inoltre come descritto nel paragrafo 4.6.2.2 a seguito del primo consolidamento integrale della società RGD Ferrara 2013 S.r.l. la voce avviamenti si è incrementata per Euro 123 migliaia.

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, Darsena, Service e Winmarkt Management S.r.l. 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 l'avviamento relativo alla CGU service e Winmarkt Management SRL 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 e dal budget 2020. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,19%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 5,54% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio dei competitors, pari al 2,02%. 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. Per l'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo il valore è stato allineato al valore previsto dal contratto di vendita sottoscritto con BNP Paribas per la cessione delle licenze commerciali relative alla galleria Fonti del Corallo che si perfezionerà nel 2026 a seguito della conclusione del contratto di affitto attualmente in essere. Per gli avviamenti relativi alle CGU Centro Nova, Centro Piave e Darsena si è provveduto a confrontarne il valore con il valore di vendita delle licenze commerciali desunto da operazioni di mercato simili. Da tale confronto non è emersa 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.

	01/01/2018	IFRS 16	Incrementi	Acquisizioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	Altri movimenti	31/12/2018
Investimenti immobiliari	2.157.176	0	11.109	208.336	(5)	37.791	(79.802)	1.922	0	2.346.527
Diritti d'uso IFRS 16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimenti immobiliari	2.157.176	0	11.109	208.336	(5)	37.791	(79.802)	1.922	0	2.346.527

	01/01/2019	IFRS 16	Incrementi	Acquisizioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	Altri movimenti	31/12/2019
Investimenti immobiliari	2.346.527	0	14.353	14.133	(12.770)	5.269	(65.280)	6.736	1.446	2.310.414
Diritti d'uso IFRS 16	0	66.431	183	0	0	0	(11.851)	37	0	54.800
Investimenti immobiliari	2.346.527	66.431	14.536	14.133	(12.770)	5.269	(77.131)	6.773	1.446	2.365.214

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2018, della voce Investimenti immobiliari sono relative:

> Alla prima applicazione dell'IFRS 16. Al 1 gennaio 2019 il Gruppo ha iscritto un'attività per diritto d'uso classificata tra gli investimenti immobiliari per un importo pari a Euro 66.431 migliaia, in relazione ai contratti di affitto relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" e al parcheggio relativo al centro commerciale "Centro d'Abruzzo";

> Alla riclassifica negli investimenti immobiliari dei lavori ultimati relativi principalmente (i) per Euro 1.497 migliaia, al restyling del centro commerciale Fonti del Corallo, (ii) per Euro 1.421 migliaia ai lavori di rimodulazioni spazi svolti nel medesimo centro 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, (iii) per Euro 2.585 migliaia ai lavori per restyling e rimodulazione degli spazi (accorpamento/frazionamento di negozi) al primo piano della Galleria Casilino di Roma e (iv) per Euro 1.232 migliaia ai lavori per restyling della Galleria Gran Rondò di Crema;

> Ai lavori eseguiti per circa 14.536 migliaia di Euro relativi a manutenzioni straordinarie ed adeguamento sismico nei centri commerciali ed in particolare in Città delle Stelle di Ascoli, Casilino e Tiburtino a Roma, La Torre a Palermo,

Centro Lama a Bologna ed ESP a Ravenna;

> Ad Euro 1.446 migliaia per integrazione del prezzo di compravendita della Galleria Katanè a seguito della sentenza pubblicata in data 7 giugno 2019 dal Tribunale di Ravenna. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 2.5 della presente relazione e al paragrafo 45 della Nota Integrativa al bilancio consolidato;

> All'acquisto, perfezionato in data 30 settembre 2019 da parte di IGD, del 50% della Galleria Commerciale "Darsena City" a Ferrara, di cui era comproprietaria per un importo pari ad Euro 14.133 migliaia;

> Alla vendita da parte di Porta Medicea S.r.l. (controllata al 100% dal Gruppo IGD) dell'immobile "Palazzo Orlando", situato a Livorno e destinato a uso uffici, ad un prezzo pari a 12,8 milioni di Euro (oltre imposte);

> Agli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 5.269 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 77.131 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 71.862 migliaia.

> NOTA 15) FABBRICATO

	01/01/2018	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2018
Costo storico	10.114	0	0	0	10.114
Fondo ammortamento	(1.983)	0	0	(244)	(2.227)
Valore netto contabile	8.131	0	0	(244)	7.887

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2019
Costo storico	10.114	0	0	0	10.114
Fondo ammortamento	(2.227)	0	0	(244)	(2.471)
Valore netto contabile	7.887	0	0	(244)	7.643

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

	01/01/2018	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2018
Costo storico	3.168	29	0	0	0	3.197
Fondo ammortamento	(2.908)	0	0	(76)	0	(2.984)
Impianti e macchinari	260	29	0	(76)	0	213
Costo storico	5.532	136	(40)	0	66	5.694
Fondo ammortamento	(4.516)	(4)	0	(206)	0	(4.726)
Attrezzature e altri beni	1.016	132	(40)	(206)	66	968
Costo storico	2.992	27	0	0	0	3.019
Fondo ammortamento	(2.195)	0	0	(277)	0	(2.472)
Migliorie su beni di terzi	797	27	0	(277)	0	547

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2019
Costo storico	3.197	176	(165)	0	0	3.208
Fondo ammortamento	(2.984)	0	35	(98)	0	(3.047)
Impianti e macchinari	213	176	(130)	(98)	0	161
Costo storico	5.694	326	0	0	0	6.020
Fondo ammortamento	(4.726)	0	0	(128)	0	(4.854)
Attrezzature e altri beni	968	326	0	(128)	0	1.166
Costo storico	3.019	0	(780)	0	(35)	2.204
Fondo ammortamento	(2.472)	0	268	0	0	(2.204)
Migliorie su beni di terzi	547	0	(512)	0	(35)	0

Le variazioni delle voci "Impianti e macchinari", "Attrezzature" e "Migliorie su beni di terzi" sono dovute principalmente (i) agli acquisti dell'anno pari ad Euro 502 migliaia, relativi principalmente ai proiettori di ultima generazione installati presso il cinema del centro commerciale "Sarca" e all'acquisto di attrezzature d'ufficio per i locali dati in

locazione presso la sede della Capogruppo, (ii) agli ammortamenti dell'anno pari ad Euro 226 migliaia, (iii) agli effetti dell'adozione dal 1° gennaio 2019 del nuovo principio contabile IFRS 16 (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 4.6.2.2).

> NOTA 17) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI

	01/01/2018	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni) /Ripristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche ad imm. in corso	Riclassifiche	31/12/2018
Immobilizzazioni in corso	38.233	8.112	0	(887)	(190)	0	(11.324)	33.944
Acconti	2.233	677	(201)	0	0	0	(90)	2.619
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.466	8.789	(201)	(887)	(190)	0	(11.414)	36.563

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni) /Ripristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche ad imm. in corso	Riclassifiche	31/12/2019
Immobilizzazioni in corso	33.944	10.472	0	(72)	66	1.572	(6.773)	39.209
Acconti	2.619	1.596	(1.025)	0	0	(1.572)	0	1.618
Immobilizzazioni in corso e acconti	36.563	12.068	(1.025)	(72)	66	0	(6.773)	40.827

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2018, della voce immobilizzazioni in corso e acconti sono relative:

> Agli investimenti eseguiti nel corso dell'anno comprensivi delle riclassifiche da acconti, per un importo complessivo pari a circa Euro 11.889 migliaia, principalmente per: (i) il completamento dei lavori di restyling del centro commerciale Fonti del Corallo per Euro 934 migliaia; (ii) il completamento dei lavori di rimodulazioni spazi svolti nel medesimo centro a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Unicoop Tirreno per Euro 1.061 migliaia; (iii) i lavori di restyling e rimodulazione degli spazi (accorpamento/frazionamento di negozi) al primo piano della Galleria Casilino di Roma per Euro 2.622 migliaia, (iv) i lavori per restyling della Galleria Gran Rondò di Crema per Euro 1.232 migliaia; (v) la progettazione del restyling presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 210 migliaia; (vi) la rimodulazione degli spazi, presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza, Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremen-

to della galleria commerciale per Euro 698 migliaia; (vii) la realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò di Crema per Euro 45 migliaia; (viii) il restyling dei centri commerciali Darsena di Ferrara e Punta di Ferro di Forlì per Euro 103 migliaia (ix) e la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 4.984 migliaia;

> Alla riclassifica, pari ad Euro 6.773 migliaia, degli investimenti ultimati nell'anno e riclassificati per Euro 6.736 migliaia negli investimenti immobiliari descritti precedentemente e per Euro 37 migliaia nella voce attrezzature ed altri beni;

> Alla svalutazione, per Euro 72 migliaia del progetto Ampliamento Portogrande, e all'effetto positivo, pari ad Euro 66 migliaia, della valutazione a fair value del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare);

> Al decremento netto degli acconti versati per Euro 1.001 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 dif-

ferite esposte 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:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Operazioni sul capitale	0	2	(2)
Fondi tassati	395	332	63
Operazioni irs	4.005	3.990	15
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	(79)	(18)	(61)
Altri effetti	318	22	296
IFRS 16	364	0	364
Totale attività per imposte anticipate	8.997	8.322	675

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Investimenti immobiliari	14.798	13.697	1.101
Prestito obbligazionario	0	9	(9)
Operazioni irs	0	(1)	1
Altri effetti	184	170	14
IFRS 16	331	0	331
Passività per imposte differite	15.313	13.875	1.438

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Attività per imposte anticipate nette	0	0	0
Passività per imposte differite nette	(6.316)	(5.553)	(763)

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 e agli effetti dell'adozione dal 1° gennaio 2019 del nuovo principio contabile IFRS 16 (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 4.6.2.2).

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 2019 delle Attività per imposte anticipate, pari ad Euro 8.997 migliaia, e delle Passività differite, pari ad Euro 15.313 migliaia, ammonta ad Euro 6.316 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.

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	19.997	20.787	(790)
Passività per imposte differite nette società italiane	6.316	5.553	763

> NOTA 19) CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITÀ NON CORRENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi cauzionali	94	88	6
Crediti verso altri	24	23	1
Crediti vari e altre attività non correnti	118	111	7

L'incremento della voce è dovuto a depositi cauzionali versati nel corso del presente esercizio.

> NOTA 20) PARTECIPAZIONI

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	31/12/2019
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	6	0	0	0	6
Consorzio prop. Fonti del Corallo	7	0	0	0	7
Consorzio I Bricchi	4	0	0	0	4
Consorzio Leonardo	52	0	0	0	52
Consorzio Punta di Ferro	6	0	0	0	6
Partecipazioni in società controllate	75	0	0	0	75
Rgd Ferrara 2013	54	0	(54)	0	0
Millennium Center	4	0	0	0	4
Partecipazioni in società collegate	58	0	(54)	0	4
Partecipazioni in altre imprese	144	0	0	0	144
Partecipazioni	277	0	(54)	0	223

Il decremento della voce Partecipazioni in società collegate è dovuto al primo consolidamento integrale della società RGD Ferrara 2013 S.r.l., precedentemente iscritta

secondo il metodo del patrimonio netto, a seguito dell'acquisto da parte della società Igd Management S.r.l. del 50% della partecipazione in detta società in data 30/09/2019.

> NOTA 21) ATTIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Attività finanziarie non correnti	174	243	(69)

La voce contiene il finanziamento infruttifero concesso a Iniziative Bologna Nord S.r.l in liquidazione, per un importo pari a circa Euro 174 migliaia, già al netto della svalutazione pari a 430 migliaia di Euro. La riduzione di tale voce

rispetto al 31 dicembre 2018 è dovuta al rimborso parziale di tale finanziamento ricevuto nel corso del primo semestre 2019.

> NOTA 22) RIMANENZE PER LAVORI IN CORSO E ACCONTI

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	Riclassifiche	31/12/2019
Progetto Porta a Mare	33.170	1.729	(441)	(920)	21	33.559
Acconti	43	21	0	0	(21)	43
Rimanenze e acconti	33.213	1.750	(441)	(920)	0	33.602

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 1.729 migliaia, (ii) un decremento in re-

lazione alla vendita di 1 unità immobiliare, 2 box e 1 posto auto pertinenziali, rogati nell'anno, per un importo pari a circa Euro 441 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 920 migliaia.

> NOTA 23) CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	24.394	26.404	(2.010)
Fondo svalutazione crediti	(13.280)	(13.488)	208
Crediti commerciali e altri crediti	11.114	12.916	(1.802)

I crediti commerciali al lordo del fondo svalutazione crediti risultano in diminuzione rispetto al 31 dicembre 2018 per Euro 2.010 migliaia principalmente per effetto di maggiori incassi, del miglioramento delle fasce di scaduto e della chiusura di alcuni crediti legati alla vendita di appartamenti effettuata nell'anno precedente da parte della controllata Porta Medicea S.r.l.

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 807 migliaia ed è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi sui singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2019 e stimato sulla base di ogni

elemento utile a disposizione. L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 1.135 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.

La variazione dell'area di consolidamento è relativa al fondo svalutazione crediti della società Rgd Ferrara 2013 S.r.l. in seguito all'acquisto del restante 50% da parte di Igd Management Srl e il conseguente consolidamento integrale della società nel bilancio del Gruppo.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	13.488	14.107	(619)
Effetto cambio	(29)	(2)	(27)
Utilizzo	(1.135)	(1.593)	458
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	(3)	(14)	11
Accantonamento	807	884	(77)
Variazione area / operazioni straord.	152	0	152
Altri movimenti	0	106	(106)
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	13.280	13.488	(208)

Nella tabella seguente viene riportato il dato dei crediti per area geografica:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Crediti Italia	22.704	24.690	(1.986)
Fondo svalutazione crediti	(12.104)	(12.274)	170
Crediti Netti Italia	10.600	12.416	(1.816)
Crediti Romania	1.690	1.714	(24)
Fondo svalutazione crediti	(1.176)	(1.214)	38
Crediti Netti Romania	514	500	14
Totale Crediti Netti	11.114	12.916	(1.802)

> NOTA 24) CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI VERSO PARTI CORRELATE

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Coop Alleanza 3.0	71	90	(19)
Librerie Coop s.p.a.	13	11	2
Alleanza Luce e Gas	23	26	(3)
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	31	736	(705)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	2	(2)
Consorzio Coné	0	2	(2)
Consorzio Crema (Gran Rondò)	0	8	(8)
Consorzio Katané	326	546	(220)
Consorzio Lame	0	56	(56)
Consorzio Leonardo	61	1	60
Consorzio La Torre	124	121	3
Consorzio Porta a Mare	24	24	0
Rgd Ferrara 2013	0	393	(393)
Consorzio Punta di Ferro	6	0	6
Millennium Center	16	7	9
Consorzio Proprietari Centro Luna	7	0	7
Consorzio Esp	1	1	0
Consorzio La Favorita	17	0	17
Consorzio Le Porte di Napoli	197	1	197
Mercato Coperto Ravenna	4	0	4
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	921	2.024	(1.103)

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40 per maggiori informazioni.

> NOTA 25) ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario C/ IVA	997	1.101	(104)
Erario C/ IRES	380	375	5
Erario C/ IRAP	339	651	(312)
<i>Verso altri</i>			
Anticipi a fornitori	0	3	(3)
Crediti v/ assicurazioni	4	34	(30)
Ratei e risconti	1.072	469	603
Costi sospesi	3	2.553	(2.550)
Altri costi per servizi	289	252	37
Altre attività correnti	3.084	5.438	(2.354)

Le altre attività correnti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per un importo complessivo pari ad Euro 2.354 migliaia. I crediti di natura tributaria sono in decremento sostanzialmente per effetto della diminuzione del credito IRAP. Il decremento delle altre attività è dovuto alla voce costi sospesi che, al termine del precedente esercizio, accoglieva i costi sostenuti in relazione alla sot-

toscrizione 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, a seguito della erogazione del finanziamento, avvenuta nel primo trimestre 2019, sono stati riclassificati tra le passività finanziarie e rilasciati a conto economico con il metodo del costo ammortizzato.

> NOTA 26) CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	0	0
Crediti finanziari verso parti correlate	0	96	(96)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	0	96	(96)

Le "attività finanziarie verso parti correlate" erano relative al finanziamento oneroso concesso alla società RGD Fer- rera 2013 s.r.l. e sono decrementate nell'esercizio in seguito al primo consolidamento integrale di tale società.

> NOTA 27) CASSA E ALTRE DISPONIBILITÀ LIQUIDE EQUIVALENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità equivalenti	128.599	2.380	126.219
Cassa	78	92	(14)
Cassa e altre disponibilità equivalenti	128.677	2.472	126.205

La liquidità presente al 31 dicembre 2019 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. Il notevole incremento di tali disponibilità è dovuto sostanzialmente all'emissione del nuovo prestito obbligazionario da nominali Euro 400 milioni, solo in parte utilizzato per il riacquisto di prestiti

obbligazionari in essere per un importo complessivo pari ad Euro 237.607 migliaia. Tale liquidità dovrebbe essere utilizzata per il rimborso della parte ancora in essere del Bond da 300 milioni di Euro in scadenza nel primo semestre 2021.

> NOTA 28) PATRIMONIO NETTO

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Capitale sociale	749.738	749.738	0
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	31.504	(1.446)
Altre riserve	416.065	410.109	5.956
Riserva legale	121.845	119.952	1.893
Riserva avanzi da fusione	0	557	(557)
Azioni proprie in portafoglio	(198)	(492)	294
Effetto risultato vendita azioni proprie	(33)	(33)	0
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.865	14.865	0
Riserva da differenze di traduzione	(4.687)	(4.554)	(133)
Riserva FTA IFRS 9	(4.354)	(4.354)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(17)	153	(170)
Riserva di cash flow hedge	(12.196)	(13.376)	1.180
Riserva fair value	311.118	307.736	3.382
Riserva di cash flow hedge società controllate	(1.808)	(86)	(1.722)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	(51)	69	(120)
Riserva costi aumento capitale sociale	(10.305)	(10.328)	23
Riserva FTA IFRS 16	1.886	0	1.886
Utili (perdite) netto esercizio	15.153	60.987	(45.834)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	2.562	14.599	(12.037)
Utile (perdite) dell'esercizio	12.591	46.388	(33.797)
Patrimonio netto di gruppo	1.211.014	1.252.338	(41.324)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
Patrimonio netto totale	1.211.014	1.252.338	(41.324)

Il patrimonio netto di Gruppo, al 31 dicembre 2019, si è attestato a 1.211.014 migliaia di Euro e la variazione negativa netta pari a 41.324 migliaia di Euro è dovuta:

- > Alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2018 pari ad Euro 55.153 migliaia;
- > All'adeguamento delle riserve Cash Flow Hedge relative ai contratti derivati in essere, positiva pari a circa 1.180

migliaia di Euro per la capogruppo e negativa, pari a circa 1.722 migliaia di Euro, per una società controllata;

- > Alla movimentazione delle azioni proprie detenute, per complessivi Euro 294 migliaia;
- > All'effetto positivo della prima applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per Euro 1.886 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 133 migliaia di Euro;

> All'adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo negativo pari ad Euro 290 migliaia;

> Variazione positiva dei costi relativi all'aumento di capitale effettuato nel 2018, pari ad Euro 23 migliaia al netto del relativo effetto fiscale, contabilizzati in una apposita riserva negativa di patrimonio netto come previsto dai principi contabili di riferimento;

> All'utile dell'anno di competenza del Gruppo per Euro 12.591 migliaia.

Infine, come descritto del paragrafo 2.5 della relazione sulla gestione in data 11 novembre 2019 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti della Capogruppo ha approvato la proposta di riduzione volontaria del capitale sociale di IGD SIIQ S.p.A., ai sensi e per gli effetti dell'art. 2445 c.c., da Euro 749.738 migliaia a Euro 650.000 migliaia. In particolare, è prevista la riduzione di capitale, per un importo complessivo di Euro 99.738 migliaia, da attuare mediante imputazione di Euro 8.155 migliaia a riserva legale e di Euro 91.583 migliaia a costituzione di una riserva disponi-

bile di patrimonio netto. A seguito della riduzione di capitale la riserva legale è pari alla misura stabilita dall'art. 2430 del Codice Civile.

Tale operazione è volta a dare maggior flessibilità alla struttura del patrimonio netto, mediante l'incremento della riserva legale indisponibile e la contestuale creazione di una provvista disponibile e distribuibile, anche al fine di coniugare le peculiarità del regime speciale delle Siiq (e in particolare l'obbligo distributivo del 70% dell'utile derivante dalla gestione esente resosi disponibile) con le aspettative del mercato dei capitali (rendimento del capitale investito o dividend yield).

In data 19 febbraio 2020 IGD SIIQ S.p.A ha provveduto a contabilizzare la riduzione di capitale sociale a seguito dell'avverarsi della piena eseguibilità, ai sensi dell'art. 2445 cod. civ., della deliberazione di riduzione volontaria del capitale sociale per effetto dalla scadenza del periodo per l'esercizio del diritto di opposizione che non è stato esercitato da nessun creditore.

Di seguito riportiamo la composizione del patrimonio netto di IGD SIIQ S.p.A. successivo alla piena eseguibilità della delibera di riduzione volontaria del capitale sociale.

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Capitale sociale	650.000	749.738	(99.738)
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	31.504	(1.446)
Altre riserve	515.803	410.109	105.694
Riserva legale	130.000	119.952	10.048
Riserva avanzi da fusione	0	557	(557)
Azioni proprie in portafoglio	(198)	(492)	294
Effetto risultato vendita azioni proprie	(33)	(33)	0
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.865	14.865	0
Riserva da differenze di traduzione	(4.687)	(4.554)	(133)
Riserva FTA IFRS 9	(4.354)	(4.354)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(17)	153	(170)
Riserva di cash flow hedge	(12.196)	(13.376)	1.180
Riserva fair value	311.118	307.736	3.382
Riserva di cash flow hedge società controllate	(1.808)	(86)	(1.722)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	(51)	69	(120)
Riserva costi aumento capitale sociale	(10.305)	(10.328)	23
Riserva FTA IFRS 16	1.886	0	1.886
Altre riserve disponibili	91.583	0	91.583
Utili (perdite) netto esercizio	15.153	60.987	(45.834)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	2.562	14.599	(12.037)
Utile (perdite) dell'esercizio	12.591	46.388	(33.797)
Patrimonio netto di gruppo	1.211.014	1.252.338	(41.324)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
Patrimonio netto totale	1.211.014	1.252.338	(41.324)

> PROSPETTO DI RACCORDO FRA IL PATRIMONIO NETTO E IL RISULTATO DI ESERCIZIO DI IGD SIIQ SPA E IL PATRIMONIO NETTO E IL RISULTATO CONSOLIDATO DEL GRUPPO:

	Risultato netto		Patrimonio netto	
	Del gruppo	Di terzi	Del gruppo	Di terzi
SALDI COME DA BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO	9.471	0	1.208.542	0
Storno dividendi	(4.500)	0	0	0
Storno svalutazione partecipazioni consolidate	2.279	0	0	0
Valore di carico delle partecipazioni consolidate	0	0	(387.896)	0
Effetto Riserva CFH derivati di copertura società controllate	0	0	(1.722)	0
Effetto Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	0	0	(120)	0
Rettifica plusvalenza vendita cespiti società controllate	(1.410)	0	(1.410)	0
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	6.751	0	384.250	0
Avviamento da consolidamento Millennium	0	0	3.952	0
Avviamento da consolidamento Win Magazin S.A.	0	0	5.410	0
Avviamento da consolidamento Winmarkt management s.r.l.	0	0	1	0
Avviamento da consolidamento RGD Ferrara	0	0	7	0
SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO	12.591	0	1.211.014	0

> NOTA 29) PASSIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari e delle passività verso altri finanziatori, di cui si fornisce il dettaglio:

	Durata	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Debiti per Mutui</i>				
04 BNL Rimini IGD Malatesta - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	0	3.495	(3.495)
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	15.012	29.546	(14.534)
05 BreBanca IGD Mondovico (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	3.238	4.409	(1.171)
08 Carisbo Guidonia IGD Tiburtino	27/03/2009 - 27/03/2024	35.144	39.130	(3.986)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	5.605	6.326	(721)
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	59.394	62.377	(2.983)
07 Carige Nikefin Asti I Bricchi	31/12/2008 - 31/03/2024	15.364	17.071	(1.707)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	14.091	15.693	(1.602)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	7.893	8.823	(930)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	17.298	19.380	(2.082)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	11.846	13.523	(1.677)
15 CentroBanca Coné (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	22.982	25.602	(2.620)
29 ICREA	14/12/2017 - 30/06/2021	4.991	4.986	5
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2022	45.389	47.360	(1.971)
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	6.849	9.341	(2.492)
Fin Ubi 2 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/10/2021	8.107	9.597	(1.490)
Fin Ubi 3 Rp Lungo	19/04/2018 - 17/10/2021	3.316	6.639	(3.323)
Fin BNL 200 ML Lungo	01/01/2019 - 15/10/2023	196.770	0	196.770
<i>Debiti per prestiti obbligazionari</i>				
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	99.598	99.506	92
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	151.625	159.079	(7.454)
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	70.611	298.719	(228.108)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	388.472	0	388.472
<i>Debiti verso altri finanziatori</i>				
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	3.249	3.595	(346)
Pass IFRS 16 Livorno m/l	01/01/2019 - 31/03/2026	16.365	0	16.365
Pass IFRS 16 Abruzzo m/l	01/01/2019 - 31/12/2023	347	0	347
Pass IFRS 16 Nova a lungo	01/01/2019 - 28/02/2027	25.487	0	25.487
Pass IFRS 16 Piave a lungo	01/01/2019 - 30/06/2022	3.626	0	3.626
<i>Passività finanziarie non correnti</i>		1.232.669	884.197	348.472

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

Passività finanziarie non correnti	31/12/2018	Incrementi	Rimborsi/ Rinegoziazione	Costo Ammortiz.	Riclassifiche	31/12/2019
Debiti per Mutui	323.298	200.000	(3.500)	(2.780)	(43.729)	473.289
Debiti per prestiti obbligazionari	557.304	388.472	(237.607)	2.137	0	710.306
Debiti per IFRS 16	0	54.550	0	0	(8.725)	45.825
Debiti verso altri finanziatori	3.595	0	0	0	(346)	3.249
Totali	884.197	643.022	(241.107)	(643)	(52.800)	1.232.669

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili di proprietà posti a garanzia dei finanziamenti stessi. La variazione registrata nel 2019 è relativa: (i) alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi, (ii) all'erogazione del finanziamento di complessivi Euro 200 milioni sottoscritto dalla Società in data 16 ottobre 2018 con un pool di banche, tra le quali BNP Paribas Italian Branch in qualità di Mandated Lead Arranger, Underwriter Global Coordinator e Bookrunner. La Società ha sottoscritto

un finanziamento senior unsecured a tasso variabile, scadenza a tre anni con opzione esercitabile dalla Società di estensione fino a cinque anni che, come previsto dagli accordi tra le parti, è stato erogato in due tranche nel primo trimestre 2019. La "Tranche A" di Euro 125 milioni è stata utilizzata per il rimborso, in data 7 gennaio 2019, del Bond di originari nominali Euro 150 milioni. La "Tranche B" di Euro 75 milioni è stata utilizzata per la estinzione di alcune linee di credito a breve termine e per il sostenimento delle generali esigenze di cassa.

> DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI E DEBITI PER IFRS 16

La voce accoglie la quota a medio lungo termine delle passività derivanti da:

> Contratto di leasing avente ad oggetto i locali della sede operativa della società;

> Adozione del nuovo principio contabile IFRS 16 ed aventi ad oggetto le gallerie dei centri commerciali Fonti del Corallo, Nova e Piave e l'area di parcheggio del centro commerciale Centro d'Abruzzo.

> DEBITI PER PRESTITI OBBLIGAZIONARI

In data 11 novembre 2019 il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'emissione di un nuovo prestito obbligazionario, non subordinato e non convertibile fino all'importo massimo pari a Euro 500 milioni. La finalità dell'operazione è principalmente quella di ridurre il costo del debito e allungare le scadenze finanziarie in essere. In data 20 novembre 2019 IGD ha concluso il processo di collocamento del nuovo prestito obbligazionario non subordinato e non convertibile presso investitori istituzionali in Italia e all'estero, in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili (con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi del Regulation S dello United States Securities Act del 1933 come successivamente modificato). In data 28 novembre 2019 IGD ha emesso le nuove obbligazioni, dal valore nominale unitario pari a Euro 100.000, e multipli di 1.000 sino all'importo di Euro 199.000, per un ammontare nominale complessivo pari a Euro 400.000.000.

Le nuove obbligazioni sono regolate dalla legge inglese e hanno le seguenti caratteristiche:

- > Durata pari a 5 anni con scadenza 28 novembre 2024;
- > Prezzo di emissione pari al 99,336% del valore nominale;
- > Tasso fisso pari al 2,125% per anno, da corrispondersi annualmente in via posticipata, con eventuale incremento non superiore all'1,25% per anno al verificarsi di determinati eventi legati al rating assegnato alle obbligazioni;
- > Rimborso alla pari e in unica soluzione alla data di sca-

denza, congiuntamente agli interessi da corrispondersi alla medesima data, fermo restando il rimborso anticipato in determinate ipotesi, ivi incluse le ipotesi di c.d. change of control, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle nuove obbligazioni.

IGD SIIQ S.p.A. con i fondi rivenienti dall'emissione descritta precedentemente ha:

> Riacquistato parzialmente, tramite un intermediate tender offer deliberata anch'essa nel Consiglio di Amministrazione dell'11 novembre 2019, i seguenti prestiti obbligazionari in essere per un totale di Euro 237,6 milioni. Più precisamente (i) per Euro 229,2 milioni il prestito obbligazionario da 300 milioni di Euro, cedola pari al 2,5% e scadenza 31 maggio 2021 e (ii) per Euro 8,4 milioni il prestito obbligazionario da 162 milioni di Euro, cedola pari al 2,65% e scadenza 21 aprile 2022;

> Si è dotata dei fondi necessari per rimborsare a scadenza l'ammontare nominale residuo non riacquistato del bond da 300 milioni di Euro, con scadenza 31 maggio 2021 per un ammontare di Euro 70,8 milioni;

> Ha raccolto i fondi necessari per finanziare e/o rifinanziare parzialmente il fabbisogno per investimenti previsto nel Piano Strategico per l'anno 2020 per un ammontare di circa Euro 91,6 milioni.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

Debiti per prestiti obbligazionari	Quota non corrente	Quota corrente	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Acquisto vecchi prestiti obbligazionari	Amm. costi accessori al 31/12/2019	Oneri finanziari al 31/12/2019	Quota non corrente	Quota corrente	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
	31/12/2018	31/12/2018					31/12/2019	31/12/2019		
Bond 150 milioni		124.900	(124.900)				0	0		
Costi accessori all'operazione		(8)			8		0	0		
Rateo cedola 31/12/2018		4.747				(4.747)	0			
Interessi pagati						4.840	0	0		
Rateo cedola 31/12/2019							0	0		
Totale Bond 150 milioni	0	129.639	0	0	8	93	0	0	3,875%	4,17%
Bond 162 milioni	162.000			(8.400)			153.600			
Costi accessori all'operazione	(2.921)			266	680		(1.975)			
Rateo cedola 31/12/2018		2.969				(2.969)				
Interessi pagati						4.427				
Rateo cedola 31/12/2019						2.815		2.815		
Totale Bond 162 milioni	159.079	2.969	(8.134)	680	4.273	151.625	2.815	2.815	2,650%	3,94%
Bond 300 milioni	300.000			(229.207)			70.793			
Costi accessori all'operazione	(1.280)			633	466		(182)			
Effetto IFRS 9					3.505					
Rateo cedola 31/12/2018		4.375				(4.375)		0		
Interessi pagati						10.334				
Rateo cedola 31/12/2019						1.032		1.032		
Totale Bond 300 milioni	298.720	4.375	(228.574)	3.971	6.991	70.611	1.032	1.032	2,500%	2,80%*
* Comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge										
Bond 100 milioni	100.000						100.000			
Costi accessori all'operazione	(494)				92		(402)			
Rateo cedola 31/12/2018		1.056				(1.056)				
Interessi pagati						2.250				
Rateo cedola 31/12/2019						1.056		1.056		
Totale Bond 100 milioni	99.506	1.056	0	92	2.250	99.598	1.056	1.056	2,250%	2,35%
Bond 400 milioni			400.000				400.000			
Costi accessori all'operazione			(11.729)		201		(11.528)			
Rateo cedola 31/12/2018								0		
Interessi pagati						0				
Rateo cedola 31/12/2019						756		756		
Totale Bond 400 milioni	0	0	388.271	0	201	388.472	756	756	2,125%	2,76%

Debiti per prestiti obbligazionari	Quota non corrente	Quota corrente	Emissione/ Rimbors prestito obbligazionario	Acquisto vecchi prestiti obbligazionari	Amm. costi accessori al 31/12/2019	Oneri finanziari al 31/12/2019	Quota non corrente	Quota corrente	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
	31/12/2018	31/12/2018					31/12/2019	31/12/2019		
Totale prestiti obbligazionari	557.304	138.039	388.271	(236.708)	4.952	14.363	710.306	5.660		
Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 milioni)	(830)				337		(493)			
Totale oneri finanziari					5.289	14.363				

> COVENANTS

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2019 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)
05 BreBanca IGD	Galleria Commerciale Mondovicino	Contratto di Mutuo Fondiario	10/01/2023					
01 Unipol Larice	Galleria Commerciale Sarca	Contratto di Mutuo Fondiario	06/04/2027	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PNF (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	0,93			
06 Unipol Lungosavio IGD	Centro Commerciale Lungo Savio (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiario	31/12/2023					
07 Carige Nikefin Asti	Galleria Commerciale I Bricchi	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/03/2024					
08 Carisbo Guidonia IGD	Centro Commerciale Tiburtino	Contratto di Mutuo Fondiario	27/03/2024	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PNF (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	0,93			
09 Interbanca IGD	Centro Commerciale Centro d'Abruzzo (Ipermercato); Centro Commerciale Porto Grande (Galleria, Ipermercato); Ipermercato CC Globo; Centro Commerciale Le Porte di Napoli (Ipermercato); CC II Maestrale (Ipermercato); CC Leonardo; CC Mirafiore (Ipermercato)	Contratto di Finanziamento	05/10/2021	Bilancio Consolidato: il rapporto tra PNF (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino alla scadenza	0,93			
10 Mediocredito Faenza IGD	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di Finanziamento	30/06/2029	Bilancio IGD SIIQ SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + Finanziamenti Intercompany non superiori al 2,70	0,94			
14 MPS Palermo	Galleria Commerciale La Torre (Galleria)	Contratto di Mutuo	30/11/2025	Bilancio Consolidato: i) il rapporto tra PNF (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%	0,93	37,981%		
15 CentroBanca Coné Gall	Centro Commerciale Coné (Galleria)	Contratto di Finanziamento	31/12/2025	Bilancio Consolidato: il rapporto fra PNF (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non dovrà essere superiore a 2	0,93			
13 CR Veneto Mondovi	Retail Park Mondovicino	Contratto di Mutuo	01/11/2024	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	0,93			
17 Carige Palermo iGD	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di Mutuo	30/06/2027					
29 Icrea Chirografario	nessuna	Contratto di Mutuo Chirografario	30/06/2021	Bilancio Consolidato: i) il rapporto tra PNF (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 - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%;	0,90	48,73%		

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)
30 Ubi 1 lame_rp_fav	Galleria Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	17/07/2023					
31 Ubi 2 lame_rp_fav	Galleria Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	18/10/2021					
32 Ubi 3 rp	Galleria Commerciale La Favorita (Retail Park)	Contratto di Mutuo	18/10/2021					
33 Ubi 5 Leonardo	Galleria Commerciale Leonardo (Galleria) e Centro Commerciale Centro Luna (Galleria)	Contratto di finanziamento	17/10/2023	Bilancio Consolidato: i) rapporto fra PNF (escluse attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 55%	0,90	43,043%		
26 Notes 2,65% - 21/04/2022	Unsecured	Prestito Obbligazionario	21/04/2022	i) Rapporto Total Asset - Intangibile 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 - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00. - [esclusi effetti principio IFRS 16]	0,49	3,54	12,58%	1,61
27 Notes 2,50% - 31/05/2021	Unsecured	Prestito Obbligazionario	31/05/2021	i) Rapporto Total Asset - Intangibile 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 - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25. - [esclusi effetti principio IFRS 16]	0,49	3,54	12,58%	1,61
28 Notes 2,25% - 11/01/2024	Unsecured	Prestito Obbligazionario	11/01/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangibile 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 - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,50. - [inclusi effetti principio IFRS 16]	0,50	3,54	14,41%	1,61
35 Bond 400 M 2,125% - 28/11/2024	Unsecured	Prestito Obbligazionario	28/11/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto cassa e disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25. - [esclusi effetti principio IFRS 16]	0,44	3,54	12,58%	1,88
34 Syndicated Loan	Unsecured	Contratto di Finanziamento sindacato	16/10/2023	i) Rapporto Total Asset - Intangibile 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 - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25. - [esclusi effetti principio IFRS 16]	0,49	3,54	12,58%	1,61

> NOTA 30) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2019	(Utile)/ perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2019
Fondo trattamento di fine rapporto	2.567	289	(124)	276	49	3.057

	01/01/2018	(Utile)/ perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2018
Fondo trattamento di fine rapporto	2.574	(262)	(126)	342	39	2.567

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

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.

Ipotesi Demografiche	Personale Dipendente
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

Ipotesi Finanziarie	Anno 2019
Incremento del costo della vita	1,20%
Tasso di attualizzazione	1,04%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti: 2,5% ; Impiegati/Quadri: 1,0% ; Operai: 1,0%
Incremento TFR	2,400%

> ANALISI DI SENSITIVITÀ DEI PRINCIPALI PARAMETRI VALUTATIVI SUI DATI AL 31 DICEMBRE 2019

(Dati in Euro/000)

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	3.115,49
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	2.951,90
Tasso di attualizzazione +0,25% - Fondo TFR:	2.928,53
Tasso di attualizzazione -0,25% - Fondo TFR:	3.141,32
Tasso di turnover +1% - Fondo TFR:	2.984,43
Tasso di turnover -1% - Fondo TFR:	3.087,35
Service Cost 2019	323,65
Duration del piano	19,15
Erogazioni previste nel 1° anno	141,67
Erogazioni previste nel 2° anno	299,01
Erogazioni previste nel 3° anno	94,27
Erogazioni previste nel 4° anno	101,87
Erogazioni previste nel 5° anno	109,39

> NOTA 31) FONDI PER RISCHI E ONERI

	01/01/2019	Utilizzo	Accantonamento	Riclassifica	31/12/2019
Fondo imposte e tasse	1.840	(422)	168	150	1.737
Fondo rischi e oneri diversi	2.783	(3.686)	2.246	(150)	1.193
Fondo salario variabile	974	(974)	1.138	0	1.138
Fondi per rischi e oneri futuri	5.597	(5.082)	3.552	0	4.068

> 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 principalmente relativi all'ulteriore accantonamento effettuato 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 ai due centri commerciali di Palermo e Ravenna Esp. I decrementi/riclassifiche sono relativi principalmente:

- > Per Euro 181 migliaia al pagamento di avvisi di accertamento riguardanti contenziosi IMU per gli anni 2014, 2015 e 2016 riguardanti il centro commerciale Fonti del Corallo;
- > Per Euro 7 migliaia all'utilizzo del fondo per il pagamento di un avviso di accertamento relativo ad un contenzioso IMU per l'anno 2013 riguardante il Centro Commerciale Esp;
- > Per Euro 159 migliaia al rilascio a conto economico di fondo per contenziosi conclusi positivamente per la Società;
- > Per Euro 25 migliaia alla riclassifica tra i debiti tributari a breve a fronte del pagamento, che avverrà nel corso del mese di febbraio 2020, di un avviso di accertamento relativo ad un contenzioso IMU per l'anno 2014 riguardante il Centro Commerciale Esp;
- > Per Euro 50 migliaia alla riclassifica tra i fondi rischi del fondo rischi Guidonia che accoglie gli stanziamenti volti a fronteggiare i possibili oneri in relazione ad un contenzioso con il comune di Guidonia avente ad oggetto alcune licenze commerciali.

> Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2020 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2019. L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nel primo semestre 2019.

> F.do rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri. Nel corso dell'esercizio tale fondo si è movimentato principalmente per:

- > L'accantonamento, pari ad Euro 1.446 migliaia, ed utilizzo pari ad Euro 3.600 migliaia a seguito dell'accordo transattivo sottoscritto tra IGD, IIS e Demostene S.p.A. per la chiusura del contenzioso in relazione all'integrazione del prezzo corrisposto da IGD nell'ambito dell'operazione di acquisto della Galleria del Centro Commerciale «Katané» di Gravina di Catania perfezionata nel corso del 2019;
- > L'accantonamento pari ad Euro 400 migliaia a seguito di procedimenti pendenti dinanzi al Tribunale di Treviso - sezione lavoro - relativi ai ricorsi promossi da ex dipendenti di Galimberti S.p.A., operatore con il quale la società IGD SIIQ S.p.A. aveva sottoscritto un contratto di affitto per un punto vendita, oggi riconsegnato, ubicato all'interno del Centro Commerciale Conè;
- > L'accantonamento pari ad Euro 400 migliaia al fondo trattamento di fine mandato degli amministratori.

> NOTA 32) DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variatione
Ricavi sospesi	5.920	5.920	0
Acconti esigibili oltre	800	0	800
Extension fees	1.000	0	1.000
Debiti per imposta sostitutiva	0	1.471	(1.471)
Altre passività	432	459	(27)
Debiti vari e altre passività non correnti	8.152	7.850	302

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.

Nel corso dell'esercizio i debiti vari e altre passività non correnti hanno subito le seguenti movimentazioni:

- > Riduzione dovuta alla riclassifica tra le passività correnti dell'importo relativo alla quinta ed ultima rata 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;
- > Incremento della voce "acconti esigibili oltre" che ac-

coglie l'acconto ricevuto da BNP Paribas previsto nell'accordo per la vendita delle licenze commerciali relative alla galleria Fonti del Corallo che si perfezionerà definitivamente nell'anno 2026 a seguito della conclusione del contratto di affitto attualmente in essere;

> Incremento della voce "extension fees" che accoglie l'importo delle due extension fee, pari ad Euro 500 migliaia ciascuna, che IGD SIIQ S.p.A. dovrà versare nel 2021 e nel 2022 a BNP Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 200 milioni rispettivamente agli anni 2022 e 2023. Al termine del presente esercizio IGD SIIQ S.p.A. valuta come probabile la estensione della durata sia all'anno 2022 sia all'anno 2023.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	31/12/2019	31/12/2018	Variatione
Depositi cauzionali v/ Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	13.191	11.362	1.829
Depositi cauzionali Alleanza Luce e Gas S.r.l.	55	55	0
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	25	25	0
Depositi cauzionali Distribuzione Centro Sud S.r.l.	450	450	0
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.721	11.892	1.829

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge.

L'incremento dei depositi cauzionali ricevuti da Coop Al-

leanza 3.0 si inquadra nell'ambito dell'accordo quadro sottoscritto con Coop Alleanza in novembre 2018 per la ridefinizione della durata ed ammontare degli affitti.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40 per ulteriori informazioni.

> NOTA 33) PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

	Durata	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Bnl Bologna - Hot Money	12/12/2019 - 29/03/2019	0	10.008	(10.008)
Cassa risp. Firenze - Hot Money	12/12/2019 - 29/03/2019	0	11.000	(11.000)
Ubo Banca - Hot Money	12/12/2019 - 29/03/2019	0	20.000	(20.000)
Banca Popolare Emilia Romagna c/c	a vista	0	261	(261)
Emilbanca c/c	a vista	0	1.494	(1.494)
Totale debiti verso banche		0	42.763	(42.763)
04 BNL Rimini IGD Malatesta - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	0	2.001	(2.001)
05 BreBanca IGD Mondovicino (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.184	1.122	62
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	723	681	42
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	14.670	14.147	523
08 Carisbo Guidonia IGD Tiburtino	27/03/2009 - 27/03/2024	4.131	4.132	(1)
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	3.020	3.037	(17)
07 Carige Nikefin Asti I Bricchi	31/12/2008 - 31/03/2024	1.716	1.609	107
13 CR Veneto Mondovì (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.696	1.703	(7)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933	933	0
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.118	2.066	52
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.677	1.641	36
15 CentroBanca Coné (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640	2.640	0
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2022	2.092	2.106	(14)
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	2.570	2.584	(14)
Fin Ubi 2 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/10/2021	1.572	1.580	(8)
Fin Ubi 3 Rp	19/04/2018 - 17/10/2021	3.348	3.358	(10)
Totale debiti per mutui		44.090	45.340	(1.250)
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	345	334	11
Pass IFRS 16 Livorno corrente	01/01/2019 - 31/03/2026	2.777	0	2.777
Pass IFRS 16 Abruzzo corrente	01/01/2019 - 31/12/2023	109	0	109
Pass IFRS 16 Nova corrente	01/01/2019 - 28/02/2027	3.530	0	3.530
Pass IFRS 16 Piave corrente	01/01/2019 - 30/06/2022	2.309	0	2.309
Totale debiti verso altri finanziatori		9.070	334	8.736

	Durata	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	1.056	1.056	0
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	0	129.638	(129.638)
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	2.815	2.969	(154)
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	1.033	4.375	(3.342)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	756	0	756
Totale debiti per prestiti obbligazionari		5.660	138.038	(132.378)
Passività finanziarie correnti		58.820	226.475	(167.655)

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

Passività finanziarie correnti	31/12/2018	Cedola di competenza dell'esercizio	Incrementi	Rimborsi	Riclassifiche	31/12/2019
Debiti verso banche	42.763	0	0	(42.763)	0	0
Debiti per Mutui	45.340	0	0	(44.978)	43.728	44.090
Debiti per prestiti obbligazionari	138.038	14.363	0	(146.750)	0	5.660
Debiti per IFRS 16	0	0	8.370	(8.370)	8.725	8.725
Debiti verso altri finanziatori	334	0	0	(334)	345	345
Totali	226.475	14.363	8.370	(243.195)	52.798	58.820

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti relative alla adozione del principio contabile IFRS 16, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato, i finanziamenti a breve contratti con il sistema bancario e i debiti finanziari verso parti correlate connessi all'utilizzo di un conto corrente improprio di tesoreria. Le principali variazioni delle passività finanziarie correnti sono riconducibili:

- > Alla chiusura 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 finanzia-

rie non correnti;

- > Alla quota corrente relativa al prestito obbligazionario da nominali 400 milioni di Euro emesso nel corso del mese di novembre del presente esercizio;
- > All'adozione del nuovo principio contabile IFRS 16, avente ad oggetto le gallerie dei centri commerciali Fonti del Corallo, Nova e Piave e l'area di parcheggio del centro commerciale Centro d'Abruzzo;
- > Al rimborso del bond da nominali 150 milioni di Euro avvenuto nei primi giorni dell'anno.

> NOTA 34) POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018. 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 161 milioni di Euro ed al 31 dicembre 2019 risultano interamente non utilizzate. La riduzione di tali linee rispetto all'esercizio precedente, per un importo pari ad Euro 30 milioni, è dovuto allo spostamen-

to 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 2019.

Si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" della Relazione sulla Gestione per i commenti.

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(128.677)	(2.472)	(126.205)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	0	(96)	96
LIQUIDITÀ	(128.677)	(2.568)	(126.109)
Passività finanziarie correnti	0	42.763	(42.763)
Quota corrente mutui	44.090	45.340	(1.250)
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.070	334	8.736
Prestiti obbligazionari quota corrente	5.660	138.038	(132.378)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	58.820	226.475	(167.655)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	(69.857)	223.907	(293.764)
Attività finanziarie non correnti	(174)	(243)	69
Passività per leasing finanziari quota non corrente	49.074	3.594	45.480
Passività finanziarie non correnti	473.289	323.298	149.991
Prestiti obbligazionari	710.306	557.304	153.002
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	1.232.495	883.953	348.542
Posizione finanziaria netta	1.162.638	1.107.860	54.778

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2019 è in incremento rispetto al 31 dicembre 2018 per circa Euro 55 milioni, per effetto principalmente:

> Della prima iscrizione IFRS 16;

> Della stipula ed erogazione prima e seconda tranche del finanziamento da 200 milioni di Euro;

> Del rimborso prestito obbligazionario di importo pari a 125 milioni di Euro;

> Della chiusura di alcune linee di finanziamento a breve;

> Del pagamento dei dividendi 2018;

> Dell'emissione di un nuovo prestito obbligazionario per

400 milioni di Euro e contemporaneo riacquisto di parte dei prestiti obbligazionari in essere per circa 238 milioni di Euro; > Della chiusura delle linee di credito a breve (hot money).

> NOTA 35) DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Debiti vs fornitori entro	15.960	14.301	1.659
Debiti commerciali e altri debiti	15.960	14.301	1.659

I debiti commerciali risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per effetto dei lavori svolti dalla controllata Porta Medicea S.r.l. nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno.

> NOTA 36) DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI VERSO PARTI CORRELATE

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Coop Alleanza 3.0	248	217	31
Robintur s.p.a.	8	11	(3)
Alleanza Luce e Gas	183	0	183
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	3	0	3
Consorzio prop. Fonti del Corallo	141	7	134
Consorzio Coné	0	14	(14)
Consorzio Katané	40	64	(24)
Consorzio Lame	0	47	(47)
Consorzio Leonardo	61	90	(29)
Consorzio La Torre	177	139	38
Consorzio Porta a Mare	36	39	(3)
Consorzio Sarca	12	44	(32)
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	4	1	3
Consorzio Le Maioliche	0	1	(1)
Consorzio Punta di Ferro	6	58	(52)
Consorzio Proprietari Centro Luna	8	0	8
Consorzio Esp	4	4	(0)
Consorzio La Favorita	1	0	1
Consorzio Le Porte di Napoli	99	0	99
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.031	736	295

L'incremento dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 295 migliaia dovuto principalmente all'incremento dei debiti verso Alleanza Luce e Gas, il consorzio proprietari Fonti del Corallo e il consorzio Le Porte di Napoli.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40 per ulteriori informazioni.

> NOTA 37) PASSIVITÀ PER IMPOSTE

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Debiti verso l'Erario per ritenute	646	591	55
Debiti per IRAP	64	2	62
Debiti per IRES	258	217	41
Debiti per IVA	117	72	45
Consorzio di bonifica	0	2	(2)
Altri debiti tributari	31	18	13
Debiti per imposta sostitutiva	1.485	1.471	14
Passività per imposte	2.601	2.373	228

La voce risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 228 migliaia. Nel corso del mese di giugno è stata pagata la quarta 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 perio-

do amministrativo 2015, per un importo pari ad Euro 1.478 migliaia. Si è proceduto alla riclassifica dalle passività non correnti della quinta e ultima rata in scadenza nel mese di giugno 2020 per un importo pari ad Euro 1.485 migliaia.

> NOTA 38) ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	367	361	6
Ratei e risconti	686	855	(169)
Debiti assicurativi	8	9	(1)
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	830	819	11
Debiti cauzionali	6.944	6.711	233
Debiti vs azionisti per dividendi	5	1	4
Acconti esigibili entro esercizio	581	73	508
Debiti vs amministratori per emolumenti	270	235	35
Altre passività	997	1.097	(100)
Altre passività correnti	10.688	10.161	527

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants, l'incremento è dovuto principalmente alla variazione dei ratei e risconti passivi per ricavi sospesi relativi all'immobile di Darsena.

> NOTA 39) DIVIDENDI PAGATI

Nel corso del periodo la Capogruppo, come da Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018 tenutasi il 10 aprile 2019, ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,50 Euro per ognuna delle 110.305.912 azioni in circolazione, per un valore totale Euro 55.153 migliaia.

> NOTA 40) INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par. 18.

	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	71	0	249	13.191	0	0	0	0
Robintur s.p.a.	0	0	8	0	0	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	13	0	0	0	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	23	0	183	55	0	0	151	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	31	0	-	25	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	0	3	0	0	0	0	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	141	0	0	0	135	0
Consorzio Katané	328	0	40	0	0	0	47	0
Consorzio Leonardo	61	0	61	0	0	0	0	0
Consorzio La Torre	124	0	177	0	0	0	17	0
Consorzio Porta a Mare	24	0	36	0	0	0	0	0
Consorzio Sarca	0	0	12	0	0	0	0	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	4	450	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	6	0	6	0	0	0	0	0
Millennium Center	16	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	7	0	8	0	0	0	12	0
Consorzio Esp	1	0	4	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	17	0	1	0	0	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	196	0	98	0	0	0	84	0
Mercato Coperto Ravenna	3	0	0	0	0	0	0	0
Totale	921	0	1.031	13.721	0	0	446	0
Totale bilancio	48.721	174	27.679	21.873	1.291.489	118		
Totale incremento / decremento del periodo							41.231	13.795
Incidenza %	1,89%	0,00%	3,73%	62,73%	0,00%	0,00%	1,08%	0,00%

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	33.080	0	384	100
Robintur s.p.a.	315	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	978	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	213	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	5.410	0	20	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	150	0	64	0
Consorzio Coné	170	0	112	0
Consorzio Clodi	56	0	95	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	61	0	116	0
Consorzio I Bricchi	117	0	530	0
Consorzio Katané	210	0	269	0
Consorzio Lame	185	0	15	0
Consorzio Leonardo	235	0	5	0
Consorzio La Torre	204	0	345	0
Consorzio Porta a Mare	78	0	243	0
Consorzio Sarca	179	0	472	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	1.463	0	0	4
Rgd Ferrara 2013	404	0	0	0
Consorzio Le Maioliche	174	0	214	0
R.P.T. Robintur	15	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	168	0	130	0
Millennium Center	112	0	22	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	151	0	0	0
Consorzio Esp	208	0	202	0
Consorzio La Favorita	137	0	22	0
Mercato Coperto Ravenna	3	0	0	0
Totale	44.476	0	3.260	104
Totale bilancio	162.048	86	38.616	36.840
Incidenza %	27,45%	0,00%	8,44%	0,28%

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. 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 2019 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 33,1 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 2019, 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 315 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 2019 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 978 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 2019 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di

locazione è pari a circa Euro 213 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.

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 2019 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 5,4 milioni.

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., Win Magazin S.A. e RGD Ferrara 2013 S.r.l. 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., Millennium Gallery S.r.l. e RGD Ferrara 2013 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.

> 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 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 2.12 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 94,79% 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 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 riferimento	RISCHIO DI TASSO							
		Conto economico				Patrimonio netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18
Attività fruttifere d'interessi	Euribor	1.287	25	(129)	(2)	0	0	0	0
Hot Money	Euribor	0	(428)	0	(43)	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(3.499)	(3.692)	325	365	0	0	0	0
Strumenti derivati									
Cash Flow		3.122	2.383	(286)	(238)	0	0	0	0
Fair Value		0	0	0	0	12.369	11.959	(1.210)	(1.241)
Totale		910	(1.712)	(90)	82	12.369	11.959	(1.210)	(1.241)

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 2018);
- > Nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- > I valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i fair value calcolati con la curva modificata dagli shock e i fair value dei derivati alle date di bilancio;
- > L'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;
- > Ai fini di comparazione la medesima metodologia di misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

> **Rischi di cambio**

Il Gruppo è, per le attività presenti in Romania, soggetto al rischio di cambio. Le variazioni della valuta rumena 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 migliororia. 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 lo-

cali, 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 deri-

vati con fair value positivo.

Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al fair value gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *fair value*.

Massima esposizione al rischio di credito	2019	2018
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	118	111
Attività finanziarie	0	0
Crediti commerciali e altri crediti	11.114	12.916
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	921	2.024
Altre attività	1.368	3.311
Disponibilità liquide equivalenti	128.599	2.380
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	174	243
Totale	142.294	20.985

> 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 (committed e non committed).

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* nega-

tivo;

> 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 31 dicembre 2019	RISCHIO DI LIQUIDITÀ							Totale
	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	
Passività								
Strumenti finanziari non derivati								
Mutui	7.448	3.677	13.302	26.617	61.353	355.422	79.010	544.829
Leasing	32	64	97	195	396	1.248	1.811	3.843
Bond	1.125	0	5.840	9.625	87.383	688.795	0	792.768
Linee a B / T	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	8.605	3.741	19.239	34.437	149.132	1.045.465	80.821	1.341.440
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso	619	772	1.658	2.765	4.515	6.843	620	17.792
Totale	619	772	1.658	2.765	4.515	6.843	620	17.792
Esposizione al 31 dicembre 2019	9.224	4.513	20.897	37.202	153.647	1.052.308	81.441	1.359.232

Analisi delle scadenze 31 dicembre 2018	RISCHIO DI LIQUIDITÀ							Totale
	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	
Passività								
Strumenti finanziari non derivati								
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
Totale	181.551	3.108	25.016	25.578	63.582	646.375	239.224	1.184.434
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso	674	694	1.710	2.906	4.725	6.139	(260)	16.588
Totale	674	694	1.710	2.906	4.725	6.139	(260)	16.588
Esposizione al 31 dicembre 2018	182.225	3.802	26.726	28.484	63.307	652.514	238.964	1.201.022

> Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti. Tale obiettivo viene perseguito attraverso:

> Il mantenimento del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2018 tale rapporto era pari allo 0,88x, mentre al

31 dicembre 2019 il rapporto è pari allo 0,95x (0,91x senza considerare gli effetti dell'IFRS 16 "Gearing ratio revised");

> Il mantenimento del rapporto tra Posizione finanziaria netta (al netto dei debiti per leasing finanziario contratto per l'acquisto della sede aziendale) e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 50% (loan to value). Al 31 dicembre 2019 tale rapporto è pari al 47,58%, (46,38% senza considerare gli effetti dell'IFRS 16) rispetto al 45,77% del 31 dicembre 2018.

> 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 para-

metri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette, pertanto, una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del fair value coerente con il livello 2 della gerarchia dei fair value definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Fair Value - gerarchia	31/12/2019	31/12/2018	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	0	0	0	2
Passività per strumenti derivati	(17.365)	(17.364)	(1)	2
IRS effetto netto	(17.365)	(17.364)	(1)	

Dettaglio Contratti	IRS 07 - Banca Aletti 3.420%	IRS 09 - Banca 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	4.980.396	4.980.396	4.980.396	4.980.396	4.409.378	4.980.396	4.980.396
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	5.136.192	9.963.250	6.848.256	6.336.033	5.136.192	9.963.250	9.963.250
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 29 - BNL 0.5925%
Importo Nominale	9.963.250	6.071.429	15.975.000	12.870.000	5.148.000	7.722.000	31.250.000
Data Accensione	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011	08/06/2017
Data Scadenza	27/03/2024	31/03/2024	01/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	06/04/2027
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%	0,59%

Dettaglio Contratti	IRS 30 - BIntesa 0.5925%	IRS 31 - UBI 0.3333%	IRS 33 - BNP 0.115%	IRS 35 - MPS 0.115%	IRS 36 - BPM 0.115%	IRS 37 - ICCREA 0.115%	IRS 34 - BNP 0.075%
Importo Nominale	31.250.000	47.500.000	48.000.000	50.000.000	30.000.000	15.000.000	57.000.000
Data Accensione	08/06/2017	17/01/2019	02/01/2019	02/01/2019	02/01/2019	02/01/2019	02/01/2019
Data Scadenza	06/04/2027	17/10/2023	16/10/2023	16/10/2023	16/10/2023	16/10/2023	16/10/2023
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	0,59%	0,33%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,08%

> NOTA 43) EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI BILANCIO

Come descritto nella nota 28 della presente nota in data 19 febbraio 2020 IGD SIIQ S.p.A ha provveduto a contabilizzare la riduzione di capitale sociale a seguito dell'avverarsi della piena eseguibilità, ai sensi dell'art. 2445 cod.

civ., della deliberazione di riduzione volontaria del capitale sociale per effetto dalla scadenza del periodo per l'esercizio del diritto di opposizione che non è stato esercitato da nessun creditore.

> NOTA 44) IMPEGNI

Il Gruppo, alla data del 31 dicembre 2019 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

> Contratto di Appalto per la realizzazione del comparto Officine storiche di Livorno, per un importo residuo pari a circa 17 milioni di Euro;

> Contratto di Appalto per la realizzazione dei lavori per il miglioramento sismico del centro commerciale Porto Grande di P.to San Giorgio, per un importo residuo pari a

circa Euro 850 mila;

> Contratto di Appalto per la rimodulazione del centro commerciale Coné di Conegliano Veneto per un importo residuo pari a circa Euro 595 mila.

Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 2.11 "Evoluzione prevedibile della gestione" per quanto concerne l'emergenza relativa al Coronavirus.

> NOTA 45) CONTENZIOSO

Di seguito viene data informativa sui principali contenziosi che vedono coinvolte le società del Gruppo.

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") citava 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 atteneva, 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 aveva 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 mancato incremento del monte canoni rilevante ai fini del suddetto calcolo rispetto alla soglia convenuta.

Sulla scorta degli argomenti articolati in atto, IGD aveva chiesto al Tribunale di Ravenna di rigettare integralmente le domande formulate da IIS. In via subordinata, IGD aveva 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.

Nel corso dell'udienza del 20 luglio 2015 erano 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 rinunciava all'istanza ex art.696 bis c.p.c.

Dopo il rituale scambio delle memorie istruttorie, il Giudice ammetteva la CTU volta alla quantificazione del monte canoni contrattualmente rilevante per il calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, indicando al CTU i parame-

tri da seguire per tale quantificazione.

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 appariva 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, manifestavano - per ragioni diverse fra loro - insoddisfazione per la metodologia utilizzata dal CTU e per il contenuto della relativa relazione, chiedevano al Tribunale di voler disporre un'integrazione/revisione della consulenza.

Il Tribunale, in data 25 novembre 2017, emetteva apposita 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 depositava la relazione integrativa.

Con la relazione integrativa in questione, il CTU provvedeva 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 confermava 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 avrebbe portato 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), avrebbe portato alla debenza di un'integrazione del prezzo (il monte canoni annuale maturato avrebbe superato 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 tutte in ogni caso ritenute superabili 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, ri-

spetto alla quale IGD - non condividendo parte delle conclusioni - chiedeva al G.I. di voler disporre ulteriori chiarimenti, il Tribunale concedeva i termini per il deposito delle memorie conclusionali, che sono state depositate dalle parti.

Con sentenza depositata il 3 giugno 2019 (la "Sentenza"), il Tribunale ha risolto la controversia accogliendo, in gran parte, le domande svolte dall'attrice e redigendo un'articolata motivazione a supporto della propria decisione.

In particolare, il Tribunale ha ritenuto che l'art. 3 del contratto di acquisto della Galleria Commerciale, volto a definire le modalità di calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, sottendesse la volontà delle parti «di ancorare, in conformità a quella che è la prassi seguita nel settore, l'integrazione del prezzo di vendita del centro commerciale alla redditività globale, generata dalla gestione del medesimo dopo l'iniziale fase di start-up». Il Tribunale ha ritenuto che «il riferimento, contenuto in detta clausola, al "canone annuo complessivamente vigente allo scadere del quinto anniversario, percepito per l'affitto/locazione dei negozi che compongono la Galleria" sta a significare che nella determinazione dell'eventuale integrazione del prezzo occorre fare riferimento al canone vigente nell'arco temporale di riferimento, laddove l'espressione "percepito" ha la funzione di indicare che nel computo deve escludersi quanto non sia strettamente imputabile al canone di locazione/affitto dei singoli negozi presenti nella Galleria e non quella di indicare che occorre tenere conto delle somme effettivamente percepite dalla convenuta».

Per l'effetto, il Tribunale ha condannato IGD, oltre che al rimborso delle spese legali e di CTU: (i) al pagamento di una integrazione del prezzo pari a Euro 4.616.023,84, oltre interessi legali dal 9.02.2018 fino alla data di pagamento; nonché (ii) al pagamento di Euro 230.801,19, oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali, a titolo di risarcimento del danno per la «mancata integrazione del prezzo con riferimento ai canoni variabili».

In data 14 giugno 2019 la società Demostene S.p.A. ("Demostene"), in qualità di cessionaria dell'intero credito discendente dalla Sentenza, ha notificato a mezzo PEC ad IGD, in qualità di debitrice ceduta, la cessione pro-soluto a proprio favore dei diritti di credito derivanti dalla sentenza oltre interessi maturati e maturandi ed altri accessori. Conseguentemente tra le parti sono state avviate trattative per sondare i margini per una chiusura transattiva della controversia.

Al 30 giugno 2019 IGD, in base all'evoluzione delle trattative in corso per la definizione di un accordo transatti-

vo, migliorativo rispetto alla Sentenza, ha incrementato il fondo rischi stanziato in anni precedenti per ulteriori Euro 1.446 migliaia.

In data 2 agosto 2019, IGD ha perfezionato con IIS e Demostene un accordo transattivo, in forza del quale, rinunciando a impugnare la Sentenza, ha pattuito il versamento complessivo e omnicomprendente, in favore di IIS e di Demostene, dell'ammontare di Euro 3.600.000 (tremilionsessantomila/00) oltre IVA, a fronte della rinuncia di IIS e di Demostene a: (i) impugnare la Sentenza (per l'ottenimento del maggior danno richiesto in giudizio); (ii) mettere in esecuzione la Sentenza e chiedere, in particolare, il versamento del maggior danno nella stessa liquidato (rispetto ai 3.600.000 Euro versati a titolo transattivo).

Per quanto occorrer possa, si precisa che il 3 gennaio 2020 si è compiuto il termine per l'impugnazione della Sentenza.

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 SIIQ. 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'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.a., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.a. a IGD SIIQ S.p.a. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece

ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato tale atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.

Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28/02/2017 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 IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso ed è in attesa del deposito della sentenza discussa il 10 gennaio 2020.

> 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 2019, 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 2019, 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 31/12/2019 e al 31/12/2018:

Dati al 31 dicembre 2019	VALORE CONTABILE				VALORE CONTABILE						
	Attività/ Passività finanziarie designate al fair value	Attività/ Passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino alla scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair Value
ATTIVITÀ											
Altre attività non correnti											
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	118	0	0	0	0	118	0	118	118
Partecipazioni	0	0	223	0	0	0	0	223	0	223	223
Attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	0	174	0	174	174
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	11.114	0	0	0	0	11.114	11.114	0	11.114
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	921	0	0	0	0	921	921	0	921
Altre attività correnti	0	0	3.084	0	0	0	0	3.084	3.084	0	3.084
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	128.677	0	0	0	0	128.677	128.677	0	128.677
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	144.311	0	0	0	0	144.311	143.796	515	144.311
PASSIVITÀ											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	17.365	17.365	0	17.365	17.365
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasing	0	0	0	0	0	3.594	0	3.594	345	3.249	3.496
Bond	0	0	0	0	0	715.966	0	715.966	5.660	710.306	733.694
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	54.550	0	54.550	8.725	45.825	54.550
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	517.379	0	517.379	44.090	473.289	505.384
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	8.152	0	8.152	0	8.152	8.152
Debiti vari e altre passività non correnti vs parti correlate	0	0	0	0	0	13.721	0	13.721	0	13.721	13.721
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	15.960	0	15.960	15.960	0	15.960
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate	0	0	0	0	0	1.031	0	1.031	1.031	0	1.031
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	10.688	0	10.688	10.688	0	10.688
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.341.041	17.365	1.358.406	86.499	1.271.907	1.364.041

Dati al 31 dicembre 2018	VALORE CONTABILE				VALORE CONTABILE						
	Attività/ Passività finanziarie designate al fair value	Attività/ Passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino alla scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair Value
ATTIVITÀ											
Altre attività non correnti											
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	111	0	0	0	0	111	0	111	111
Partecipazioni	0	0	277	0	0	0	0	277	0	277	277
Attività finanziarie non correnti	0	0	243	0	0	0	0	243	0	243	243
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	12.916	0	0	0	0	12.916	12.916	0	12.916
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	2.024	0	0	0	0	2.024	2.024	0	2.024
Altre attività correnti	0	0	3.311	0	0	0	0	3.311	3.311	0	3.311
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	2.472	0	0	0	0	2.472	2.472	0	2.472
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	21.354	0	0	0	0	21.354	20.723	631	21.354
PASSIVITÀ											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	17.364	17.364	0	17.364	17.364
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	42.763	0	42.763	42.763	0	42.763
Leasing	0	0	0	0	0	3.929	0	3.929	334	3.595	3.773
Bond	0	0	0	0	0	695.342	0	695.342	138.038	557.304	700.034
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	368.638	0	368.638	45.340	323.298	352.985
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	6.379	0	6.379	0	6.379	6.379
Debiti vari e altre passività non correnti vs parti correlate	0	0	0	0	0	11.892	0	11.892	0	11.892	11.892
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	14.301	0	14.301	14.301	0	14.301
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate	0	0	0	0	0	736	0	736	736	0	736
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	9.107	0	9.107	9.107	0	9.107
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.153.087	17.364	1.170.451	250.619	919.832	1.159.334

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 2019 è stato stimato un credit spread pari al 2,25% (2,50% nel 2018).

> Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	2019	2018
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	118	111

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

Impairment	Svalutazione crediti commerciali	
	2019	2018
Saldo all'inizio dell'esercizio	13.488	14.107
Accantonamenti e svalutazioni individuali	804	870
Utilizzi dell'esercizio	(1.135)	(1.593)
Altri movimenti	123	104
Totale	13.280	13.488

> 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, con-

tabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali, nel corso del 2019 sono positivi pari a 1.180 migliaia di Euro, mentre per il 2018 sono stati positivi pari a 2.672 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 negativi pari, al netto degli effetti fiscali, a 1.722 migliaia di Euro, mentre per il 2018 sono stati negativi pari a 175 migliaia di Euro.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto economico 31/12/2019	Valore contabile						Derivati di copertura
	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	
	31-dic-19						
Utili (perdite) netti							
Attività/ Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	(6.365)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(561)	0	0	0	0
Totale	0	0	(561)	0	0	0	(6.365)

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto economico 31/12/2018	Valore contabile						Derivati di copertura
	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	
	31-dic-18						
Utili (perdite) netti							
Attività/ Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	(6.663)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(884)	0	0	0	0
Totale	0	0	(884)	0	0	0	(6.663)

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al fair value:

Interessi Attivi	2019	2018
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	36	42
Crediti vs parti correlate	2	3
Interessi Passivi		
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	104	36
Debiti vari e altre passività	1.284	1.071
Passività finanziarie		
Mutui	7.417	3.840
Leasing	48	52
IFRS 16	1.931	0
Bond	19.653	20.923
Finanziamenti a breve	38	5

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.:

Prospetto riepilogativo Bilancio COOP Alleanza 3.0 STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)	Esercizio 2018	Esercizio 2017
ATTIVO		
A) Crediti V / Soci per vers. ancora dovuti	1.031	442.177
B) Immobilizzazioni	3.974.023.535	4.190.805.870
C) Attivo Circolante	3.961.149.809	4.451.752.240
D) Ratei e Risconti	13.409.267	11.948.496
Totale Attivo	7.948.583.642	8.654.948.783
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto	2.082.384.102	2.358.221.190
B) Fondi per rischi ed oneri	128.384.530	76.818.746
C) Trattamento di fine rapporto di lav. sub.	143.094.515	143.363.446
D) Debiti	5.588.350.696	6.069.778.776
E) Ratei e Risconti	6.369.799	6.766.625
Totale Passivo e Patrimonio Netto	7.948.583.642	8.654.948.783
Conti D'ordine CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) Valore della produzione	4.144.396.616	4.155.265.332
B) Costi della produzione	(4.478.023.443)	(4.297.412.798)
C) Proventi ed oneri finanziari	144.034.311	198.503.203
D) Rettifiche di val. di attività finanz.	(107.249.036)	(87.723.587)
E) Proventi ed oneri straordinari Imposte sul reddito dell'esercizio	7.274.581	(6.227.688)
Utile (Perdita) dell'esercizio	(289.566.971)	(37.595.538)

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 2019.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	749.738.139,26	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Management S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	75.071.221,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	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. 0,01%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt Management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A. 50% IGD Management S.r.l. 50%	100,00%	Gestione Centro Commerciale Darsena City

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 2019 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 2019
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	138
	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Società controllate: - IGD Management S.r.l. - Millennium Gallery S.r.l. - Porta Medicea S.r.l. - Arco Campus S.r.l.	43
	PricewaterhouseCoopers Audit S.r.l.	Società controllate rumene	26
Revisione bilancio di sostenibilità	PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	25
Incarichi nell'ambito emissione nuovo bond (*)	PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	170
Totale			402

(*): Si precisa che, nell'ambito dell'operazione di emissione del nuovo prestito obbligazionario conclusa nel mese di novembre 2019, i costi relativi agli incarichi conferiti a PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A. sono stati contabilizzati tra i costi accessori all'operazione e inclusi nel calcolo del costo ammortizzato.

4.10 // Attestazione del bilancio consolidato

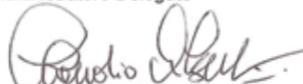
4.11 // Relazione della Società di revisione

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 SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2019.
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, 27 febbraio 2020

Amministratore Delegato


Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti

contabili societari


Carlo Barban



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 di
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito, anche la "Società" e congiuntamente alle sue società controllate, il "Gruppo IGD"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2019, 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 2019, 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 a 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 consolidato. 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 - Bergamo 24121 Largo Beolotti 5 Tel. 035229691 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - Brescia 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 0303697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957332311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136881 - 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. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Pascolle 43 Tel. 043225789 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - Vicenza 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

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° 7, 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 2019

Al 31 dicembre 2019 il valore degli investimenti immobiliari e delle rimanenze per lavori in corso del Gruppo IGD è pari, rispettivamente, ad Euro 2.406 milioni (di cui Euro 40,8 milioni relativi ad investimenti immobiliari in corso) ed Euro 33,6 milioni, per un valore complessivo di Euro 2.439,6 milioni, corrispondente al 93,6% 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 (che corrisponde al *fair value* al netto dei costi di vendita). 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, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso del Gruppo IGD, basata sulle perizie redatte da società di valutazione esterne indipendenti (di seguito, anche

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, degli investimenti immobiliari in corso 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,

2 di 7



i "Periti"), è stata considerata di particolare rilevanza per la revisione legale del bilancio consolidato del Gruppo IGD 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.

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 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 selezione di tutte le tipologie di investimento e di tutti i Periti, nonché di rotazione del portafoglio immobiliare oggetto di analisi.

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 oggetto di selezione 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

3 di 7



previsti nei contratti di affitto sottoscritti con i locatari nonché tra i dati relativi al costo per assicurazione ed all'Imposta Municipale Unica con la relativa documentazione.

Per gli investimenti oggetto di selezione abbiamo, inoltre, verificato l'accuratezza matematica dei modelli di valutazione predisposti dalle società di valutazione esterne indipendenti.

Infine, tenuto conto che la valutazione al *fair value* degli investimenti immobiliari e delle rimanenze per lavori in corso richiede il ricorso a modelli valutativi alimentati da dati non direttamente osservabili sul mercato (Livello 3 della gerarchia del *fair value* prevista dal principio contabile internazionale IFRS 13 adottato dall'Unione Europea), abbiamo verificato l'informativa fornita dalla Società nelle note di commento al bilancio consolidato relativamente alla metodologia adottata per la determinazione del *fair value*, alla stima dei dati di input, agli esiti delle valutazioni effettuate ed all'analisi di sensitività del *fair value*.

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 di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA non si estende a tali dati.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori 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 consolidato che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo IGD di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la

4 di 7



liquidazione della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA 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 IGD;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo IGD di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo IGD cessi di operare come un'entità in funzionamento;

5 di 7



- 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 IGD per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo IGD. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

L'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA ci ha conferito in data 18 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) n° 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

6 di 7



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 di 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 2019, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

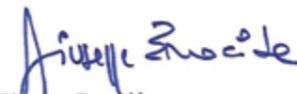
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/1998, con il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2019 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 2019 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 2020

PricewaterhouseCoopers SpA


Giuseppe Ermocida
(Revisore legale)

7 di 7



5

// IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2019 INDICE DETTAGLIATO

5.1	Conto economico	5.6.2.15 <i>Benefici ai dipendenti</i>
5.2	Conto economico complessivo	5.6.2.16 <i>Ricavi</i>
5.3	Situazione patrimoniale - finanziaria	5.6.2.17 <i>Interessi</i>
5.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto	5.6.2.18 <i>Dividendi</i>
5.5	Rendiconto finanziario	5.6.2.19 <i>Imposte sul reddito</i>
5.6	Note di commento ai prospetti contabili	5.6.2.20 <i>Cancellazione di attività e passività finanziarie</i>
5.6.1	Informazioni generali	5.6.2.21 <i>Strumenti finanziari derivati</i>
5.6.2	Sintesi dei principi contabili	5.6.2.22 <i>L'applicazione del Regime Speciale SIIQ</i>
5.6.2.1	<i>Criteri di redazione</i>	5.6.3 <i>Uso di stime</i>
5.6.2.2	<i>Attività immateriali</i>	5.6.4 <i>Informativa per segmenti operativi</i>
5.6.2.3	<i>Aggregazioni aziendali ed Avviamenti</i>	5.6.5 <i>Note di commento al Bilancio di esercizio</i>
5.6.2.4	<i>Investimenti immobiliari e immobilizzazioni in corso</i>	5.7 Proposta di approvazione del bilancio, di destinazione dell'utile di esercizio 2019 e di distribuzione di dividendi
5.6.2.5	<i>IAS 23 - oneri finanziari</i>	5.8 Direzione e coordinamento
5.6.2.6	<i>Impianti, macchinari e attrezzature</i>	5.9 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob
5.6.2.7	<i>Partecipazioni</i>	5.10 Attestazione del bilancio d'esercizio
5.6.2.8	<i>Altre attività non correnti</i>	5.11 Allegati
5.6.2.9	<i>Crediti commerciali e altri crediti</i>	5.12 Relazione della Società di Revisione
5.6.2.10	<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	5.13 Relazione del Collegio Sindacale
5.6.2.11	<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti</i>	
5.6.2.12	<i>Azioni proprie</i>	
5.6.2.13	<i>Passività finanziarie</i>	
5.6.2.14	<i>Fondi per rischi e oneri</i>	

5.1 // Conto Economico

(Importi in Euro)	Nota	31/12/2019 (A)	31/12/2018 (B)	Variazione A - B
Ricavi	1	127.633.926	123.743.501	3.890.425
Ricavi verso terzi		82.451.366	78.140.522	4.310.844
Ricavi verso parti correlate		45.182.560	45.602.979	(420.419)
Altri proventi	2	874.580	1.145.188	(270.608)
Altri proventi verso terzi		421.399	547.182	(125.783)
Altri proventi verso parti correlate		453.181	598.006	(144.825)
Ricavi e proventi operativi		128.508.506	124.888.689	3.619.817
Ricavi e variazioni delle rimanenze		128.508.506	124.888.689	3.619.817
Costi per servizi	3	11.845.204	13.221.587	(1.376.383)
Costi per servizi verso terzi		9.194.428	10.442.195	(1.247.767)
Costi per servizi verso parti correlate		2.650.776	2.779.392	(128.616)
Costi del personale	4	5.693.735	5.324.283	369.452
Altri costi operativi	5	9.228.998	8.828.144	400.854
Costi Operativi		26.767.937	27.347.014	(606.077)
Ammortamenti e Accantonamenti		(928.607)	(693.226)	235.381
Svalutazioni/ ripristini di valore delle immobilizzazioni in corso		(71.710)	(189.526)	117.816
Svalutazione crediti		(465.857)	(666.137)	200.280
Variazioni del fair value		(56.226.719)	(35.557.460)	(20.669.259)
Rivalutazione netta acquisizione		0	12.857.270	(12.857.270)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	6	(57.692.893)	(24.249.079)	(33.443.814)
Risultato operativo		44.047.676	73.265.596	(29.217.920)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	7	4.539	(76.738)	81.277
Provenienti finanziari		139.245	197.947	(58.702)
Proventi finanziari verso terzi		14.417	21.917	(7.500)
Proventi finanziari verso parti correlate		124.828	176.030	(51.202)

(Importi in Euro)	Nota	31/12/2019 (A)	31/12/2018 (B)	Variazione A - B
Oneri finanziari		34.753.258	31.697.182	3.056.076
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi		34.646.059	31.659.035	2.987.024
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate		107.199	38.147	69.052
Gestione finanziaria	8	34.614.013	(31.499.235)	(3.114.778)
Risultato prima delle imposte		9.438.202	41.689.623	(32.251.421)
Imposte sul reddito	9	(32.366)	447.459	(479.825)
Risultato Netto dell'esercizio		9.470.568	41.242.164	(31.771.596)

5.2 // Conto economico complessivo

(Importi in Euro)	31/12/2019	31/12/2018
Risultato netto dell'esercizio	9.470.568	41.242.164
Altri componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti (al netto degli effetti fiscali)	(170.027)	169.373
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	(170.027)	169.373
Altri componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	1.446.615	3.411.657
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(266.398)	(740.204)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	1.180.217	2.671.453
Totale Utile / (Perdita) complessivo dell'esercizio	10.480.758	44.082.990

5.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2019 (A)	31/12/2018 (B)	Variazione A - B
ATTIVITÀ NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	10	31.464	24.648	6.816
Avviamento	11	1.000.000	1.300.000	(300.000)
		1.031.464	1.324.648	(293.184)
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	12	2.016.326.762	2.019.215.281	(2.888.519)
Fabbricato	13	7.643.966	7.887.472	(243.506)
Impianti e macchinari	14	163.472	82.150	81.322
Attrezzature e altri beni	14	407.861	280.893	126.968
Migliorie su beni di terzi	14	-	35.025	(35.025)
Immobilizzazioni in corso e acconti	15	26.423.514	26.284.555	138.959
		2.050.965.575	2.053.785.376	(2.819.801)
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	16	5.300.362	5.191.614	108.748
Crediti vari e altre attività non correnti	17	75.116	71.978	3.138
Partecipazioni	18	186.473.918	186.473.918	0
		191.849.396	191.737.510	111.886
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)		2.243.846.435	2.246.847.534	(3.001.099)
Attività correnti:				
Crediti commerciali e altri crediti	19	8.091.691	8.022.046	69.645
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	20	237.239	1.439.057	(1.201.818)
Altre attività correnti	21	1.615.686	4.277.082	(2.661.396)
Altre attività correnti verso parti correlate	22	317.414	294.964	22.450
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	23	91.923.773	98.767.426	(6.843.653)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	24	124.539.213	1.461.534	123.077.679
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)		226.725.016	114.262.109	112.462.907
TOTALE ATTIVITÀ (A+B)		2.470.571.451	2.361.109.643	109.461.808

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2019 (A)	31/12/2018 (B)	Variazione A - B
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		749.738.139	749.738.139	0
Riserva sovrapprezzo azioni		30.058.205	31.504.094	(1.445.889)
Azioni proprie in portafoglio		(198.017)	(491.610)	293.593
Altre riserve		419.472.787	415.171.690	4.301.097
Utile (perdita) dell'esercizio		9.471.179	58.425.167	(48.953.988)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	25	1.208.542.293	1.254.347.480	(45.805.187)
PASSIVITÀ NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati di copertura	40	14.835.796	17.110.619	(2.274.823)
Passività finanziarie non correnti	26	1.144.161.496	821.817.423	322.344.073
Fondo trattamento di fine rapporto	27	1.847.402	1.584.248	263.154
Fondi per rischi e oneri futuri	28	3.669.020	5.222.153	(1.553.133)
Debiti vari e altre passività non correnti	29	1.810.713	1.481.448	329.265
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	29	13.721.967	11.892.499	1.829.468
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (D)		1.180.046.394	859.108.390	320.938.004
PASSIVITÀ CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	30	49.960.840	223.439.468	(173.478.628)
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	31	9.317.969	1.703.932	7.614
Debiti commerciali e altri debiti	32	11.272.157	11.611.986	(339.829)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	33	1.012.001	693.184	318.817
Passività per imposte	34	1.952.146	1.868.786	83.360
Altre passività correnti	35	8.415.441	7.975.772	439.669
Altre passività correnti verso parti correlate	36	52.210	360.645	(308.435)
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (E)		81.982.764	247.653.773	(165.671.009)
TOTALE PASSIVITÀ (F=D+E)		1.262.029.158	1.106.762.163	155.266.995
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (C+F)		2.470.571.451	2.361.109.643	109.461.808

5.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2019	749.738	31.504	414.680	58.425	1.254.347
FTA IFRS 16	0	0	(1.450)	0	(1.450)
Saldo al 01/01/2019 post IFRS 16	749.738	31.504	413.230	58.425	1.252.897
Utile dell'esercizio	0	0	0	9.471	9.471
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	1.180	0	1.180
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(170)	0	(170)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	1.010	9.471	10.481
Rettifica costi aumento di capitale	0	0	23	0	23
(Acquisto) / vendita azioni proprie	0	0	294	0	294
<i>Ripartizione dell'utile 2018</i>					
Distribuzione dividendi	0	(1.446)	(557)	(53.150)	(55.153)
Destinazione a riserva legale	0	0	1.893	(1.893)	0
Destinazione ad altre riserve	0	0	3.382	(3.382)	0
Saldo al 31/12/2019	749.738	30.058	419.275	9.471	1.208.542

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo
Saldo al 01/01/2018	599.760	29.971	389.312	103.774	1.122.817
FTA IFRS 9	0	0	(4.354)	0	(4.354)
Saldo al 01/01/2018 post IFRS 9	599.760	29.971	384.958	103.774	1.118.463
Utile dell'esercizio	0	0	0	41.242	41.242
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	2.671	0	2.671
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	169	0	169
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	2.840	41.242	44.082
Aumento di capitale	149.978	0	0	0	149.978
Costi aumento di capitale	0	0	(4.172)	0	(4.172)
Vendita diritti inoptati	0	1.533	0	0	1.533
(Acquisto) / vendita azioni proprie	0	0	(366)	0	(366)
<i>Ripartizione dell'utile 2017</i>					
Distribuzione dividendi	0	0	0	(55.171)	(55.171)
Destinazione a riserva legale	0	0	0	0	0
Destinazione ad altre riserve	0	0	31.420	(31.420)	0
Saldo al 31/12/2018	749.738	31.504	414.680	58.425	1.254.347

5.5 // Rendiconto finanziario

(Importi in migliaia di Euro)	31/12/2019	31/12/2018
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	9.438	41.690
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Oneri/ (proventi) finanziari	34.612	30.644
Ammortamenti e accantonamenti	929	693
Svalutazione crediti	466	666
Svalutazione/ (Ripristini) valori immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	72	190
Variazioni del fair value - (incrementi)/ decrementi	56.227	35.557
(Rivalutazione) netta acquisizione 4 rami d'azienda	0	(12.857)
Gestione di partecipazioni	0	81
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	101.744	96.664
Oneri finanziari pagati	(34.505)	(27.851)
Imposte sul reddito	18	(447)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	67.257	68.366
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	2.370	(3.024)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso parti correlate	1.190	577
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(2.840)	(1.155)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso parti correlate	1.829	1
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO (A)	69.806	64.765
(Investimenti) in immobilizzazioni	(31.649)	(14.129)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	0
(Investimento) in 4 rami d'azienda	0	(104.640)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO (B)	(31.649)	(118.769)

(Importi in migliaia di Euro)	31/12/2019	31/12/2018
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	(9)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	6.843	(8.237)
Vendita/(acquisto) azioni proprie	294	(366)
(Rettifica)/ costi aumento di capitale	24	147.339
Distribuzione dividendi	(55.153)	(55.171)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(176.353)	10.500
Variazione indebitamento finanziario corrente verso parti correlate	7.615	216
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	302.746	(39.624)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso parti correlate	(1.095)	(643)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO (C)	84.921	54.005
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE (A+B+C)	123.078	1
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	1.461	1.460
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	124.539	1.461

5.6 // Note di commento ai prospetti contabili

5.6.1. // Informazioni generali

Il Progetto di bilancio di esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 27 febbraio 2020.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

5.6.2. // Sintesi dei principi contabili

5.6.2.1. // Criteri di redazione

> Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2019 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 ad eccezione dell'IFRS 16, come meglio descritto nel paragrafo "Cambiamenti di principi contabili".

> 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 del conto economico 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 secon-

do il "metodo indiretto", rettificando l'utile dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

> Modalità di esposizione delle Note di commento al bilancio d'esercizio

Ai fini di una migliore comprensione tutti gli importi di seguito riportati vengono esposti in migliaia di Euro, salvo se diversamente indicato.

> Cambiamenti di principi contabili

a) Nuovi principi contabili adottati

A partire dal 1° gennaio 2019 è stato applicato il nuovo principio contabile **IFRS 16** "Leases" (di seguito, "IFRS 16") che sostituisce lo IAS 17 "Leasing" e le relative interpretazioni. Per i locatari, l'IFRS per tutti i contratti di leasing operativo con durata superiore ai 12 mesi richiede 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.

La Società ha adottato 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 è stato contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "investimenti immobiliari" e, come previsto dall'IFRS 16 e dallo IAS 40, è stato sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, per determinarne il fair value. La variazione di fair value è stata contabilizzata in apposita riserva di patrimonio netto in sede di transizione al nuovo principio contabile e successivamente, ad ogni chiusura di bilancio, sarà contabilizzata a conto economico nella voce "Variazione del fair value".

Per la determinazione del fair value del diritto d'uso si è provveduto, per ciascun asset condotto in leasing operativo (trattasi di una galleria commerciale a sua volta affittata a terzi e di un parcheggio pertinenziale al centro commerciale "Centro d'Abruzzo"), ad aggiornare il valore dei flussi di cassa previsti negli anni di durata dei contratti di affitto. Diversamente dalle tradizionali valutazioni im-

mobiliari non è stato considerato il Terminal Value alla fine del periodo esplicito di piano.

In relazione ai contratti di affitto relativi alla galleria presente nel centro commerciale "Fonti del Corallo" e del parcheggio, al 1 gennaio 2019 la Società si è iscritta un'attività per diritto d'uso classificata tra gli investimenti immobiliari per un importo pari a Euro 20.851 migliaia e una passività per leasing pari a Euro 22.364 migliaia. Il differenziale tra il valore del diritto d'uso iscritto nell'attivo e la passività per leasing, derivante dalla valutazione delle attività in base ai flussi di cassa attesi, è stato iscritto in una apposita riserva negativa di patrimonio netto pari ad Euro 1.450 migliaia al netto dell'effetto fiscale.

Infine, nell'ambito della prima applicazione dell'IFRS 16, è stato ridotto, per Euro 300 migliaia allineandolo al valore

di vendita, il valore delle licenze commerciali relative alla galleria del centro commerciale "Fonti del Corallo".

L'impatto complessivo negativo a patrimonio netto al 1 gennaio 2019, al netto dell'effetto fiscale, dell'IFRS 16 è stato pari ad Euro 1.450 migliaia.

Come previsto dallo IAS 40 il Gruppo, ad ogni chiusura di bilancio, provvederà ad allineare i valori dei diritti d'uso, iscritti tra gli investimenti immobiliari, in base alle risultanze delle perizie redatte da esperti indipendenti; al 31 dicembre 2019 l'adeguamento al fair value di tali diritti d'uso ha comportato l'iscrizione di una svalutazione pari ad Euro 4.178 migliaia.

Di seguito riportiamo il dettaglio degli effetti economici al 31 dicembre 2019 dovuti all'adozione dell'IFRS 16:

Importi in migliaia di Euro	31/12/2019
Minori canoni affitto 2019	3.446
Maggiori svalutazioni per valutazione al fair value dei diritti d'uso oggetto di IFRS 16	(4.178)
Maggiori oneri finanziari	(678)
Effetto fiscale	109
Effetto negativo complessivo a Conto Economico dovuto all'adozione dell'IFRS 16	(1.301)

Nell'adottare l'IFRS 16, la Società si è avvalsa dell'esenzione concessa dal paragrafo IFRS 16:5(a) in relazione agli short-term lease.

Parimenti, la Società si è avvalsa dell'esenzione concessa dall'IFRS 16:5(b) per quanto concerne i contratti di lease per i quali l'asset sottostante si configura come low-value asset (vale a dire, i beni sottostanti al contratto di lease di valore non significativo).

Per tali contratti l'introduzione dell'IFRS 16 non ha comportato la rilevazione della passività finanziaria per il lease e del relativo diritto d'uso, ma i canoni di locazione sono stati rilevati a conto economico su base lineare per la durata dei rispettivi contratti.

In data 12 dicembre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle" che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:

> IFRS 3 Business Combinations e IFRS 11 Joint Arran-

gements: l'emendamento chiarisce che nel momento in cui un'entità ottiene il controllo di un business che rappresenta una joint operation, deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in tale business. Tale processo non è, invece, previsto in caso di ottenimento del controllo congiunto.

> IAS 12 Income Taxes: l'emendamento chiarisce che tutti gli effetti fiscali legati ai dividendi (inclusi i pagamenti sugli strumenti finanziari classificati all'interno del patrimonio netto) dovrebbero essere contabilizzati in maniera coerente con la transazione che ha generato tali profitti (conto economico, OCI o patrimonio netto).

L'adozione di tali emendamenti non hanno comportato effetti sul bilancio separato della Società.

In data 7 febbraio 2018 lo IASB ha pubblicato il documento "**Plant Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)**". Il documento chiarisce come un'entità debba rilevare una modifica (i.e. un curtailment o un settlement) di un piano a benefici definiti. Le modi-

fiche richiedono all'entità di aggiornare le proprie ipotesi e rimisurare la passività o l'attività netta riveniente dal piano. Gli emendamenti chiariscono che dopo il verificarsi di tale evento, un'entità utilizzi ipotesi aggiornate per misurare il current service cost e gli interessi per il resto del periodo di riferimento successivo all'evento. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio separato della Società.

In data 7 giugno 2017 lo IASB ha pubblicato l'interpretazione **"Uncertainty over Income Tax Treatments" (IFRIC Interpretation 23)**. L'interpretazione affronta il tema delle incertezze sul trattamento fiscale da adottare in materia di imposte sul reddito. In particolare, l'interpretazione richiede ad un'entità di analizzare gli uncertain tax treatments (individualmente o nel loro insieme, a seconda delle caratteristiche) assumendo sempre che l'autorità fiscale esamini la posizione fiscale in oggetto, avendo piena conoscenza di tutte le informazioni rilevanti. Nel caso in cui l'entità ritenga non probabile che l'autorità fiscale accetti il trattamento fiscale seguito, l'entità deve riflettere l'effetto dell'incertezza nella misurazione delle proprie imposte sul reddito correnti e differite. Inoltre, il documento non contiene alcun nuovo obbligo d'informativa ma sottolinea che l'entità dovrà stabilire se sarà necessario fornire informazioni sulle considerazioni fatte dal management e relative all'incertezza inerente alla contabilizzazione delle imposte, in accordo con quanto prevede lo IAS 1. La nuova interpretazione è stata applicata dal 1° gennaio 2019. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio della Società.

b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società

> In data 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento **"Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)"**. Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di "rilevante" contenuta nei principi IAS 1 - *Presentation of Financial Statements* e IAS 8 - *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*. Tale emendamento ha l'obiettivo di rendere più specifica la definizione di "rilevante" e introdotto il concetto di *"obscured information"* accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L'emendamento chiarisce che un'informazione è *"obscured"* qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata. Le modifiche introdotte sono state omologate in data 29 novembre 2019 e

si applicano a tutte le transazioni successive al 1° gennaio 2020. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di tale emendamento.

> In data 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al **"References to the Conceptual Framework in IFRS Standards"**. L'emendamento è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente, ma è consentita un'applicazione anticipata. Il *Conceptual Framework* definisce i concetti fondamentali per l'informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori. Il *Conceptual Framework* supporta le aziende nello sviluppo di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tale emendamento.

> Lo IASB, in data 26 settembre 2019, ha pubblicato l'emendamento denominato **"Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform"**. Lo stesso modifica l'IFRS 9 - *Financial Instruments* e lo IAS 39 - *Financial Instruments: Recognition and Measurement* oltre che l'IFRS 7 - *Financial Instruments: Disclosures*. In particolare, l'emendamento modifica alcuni dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'hedge accounting, prevedendo deroghe temporanee agli stessi, al fine di mitigare l'impatto derivante dall'incertezza della riforma dell'IBOR (tuttora in corso) sui flussi di cassa futuri nel periodo precedente il suo completamento. L'emendamento impone inoltre alle società di fornire in bilancio ulteriori informazioni in merito alle loro relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalle incertezze generate dalla riforma e a cui applicano le suddette deroghe. Le modifiche entrano in vigore dal 1 gennaio 2020, ma le società possono scegliere l'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di tale emendamento.

C) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS, non ancora 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:

> In data 22 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento **"Definition of a Business (Amendments to IFRS 3)"**. Il documento fornisce alcuni chiarimenti in merito alla definizione di business ai fini della corretta applicazione del principio IFRS 3. In particolare, l'emendamento chiarisce che mentre un business solitamente produce un output, la presenza di un output non è strettamente necessaria per individuare un business in presenza di un insieme integrato di attività/processi e beni. Tuttavia, per soddisfare la definizione di business, un insieme integrato di attività/processi e beni deve includere, come minimo, un input e un processo sostanziale che assieme contribuiscono in modo significativo alla capacità di creare un output. A tal fine, lo IASB ha sostituito il termine "capacità di creare output" con "capacità di contribuire alla creazione di output" per chiarire che un business può esistere anche senza la presenza di tutti gli input e processi necessari per creare un output. L'emendamento ha inoltre introdotto un test (*"concentration test"*), opzionale, che permette di escludere la presenza di un business se il prezzo corrisposto è sostanzialmente riferibile ad una singola attività o gruppo di attività. Le modifiche si applicano a tutte le *business combination* e acquisizioni di attività successive al 1° gennaio 2020. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di tale emendamento.

> In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio **"IFRS 17 - Insurance Contracts"** che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 - *Insurance Contracts*. L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico *principle-based* per tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene. Il nuovo principio prevede inoltre dei requisiti di presentazione e di informativa per migliorare la comparabilità tra le entità appartenenti a questo settore. L'entità deve applicare il nuovo principio ai contratti di assicurazione emessi, inclusi i contratti di riassicurazione emessi, ai contratti di riassicurazione detenuti e anche ai contratti di investimento con una *discretionary participation feature* (DPF). Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2021. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di tale emendamento.

5.6.2.2. // 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.

5.6.2.3. // 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 par-

tecipazione 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 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 immateriali. 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.

5.6.2.4. // 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 migliorerebbero o valorizzerebbero 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.

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 investi-

menti 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.

5.6.2.5. // 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.

5.6.2.6. // 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 capi-

talizzati 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%
Impianto speciale di comunicazione - telefonico	25%
Impianto speciale	25%
Impianto di allarme / antintrusione	30%
Attrezzatura varia 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 contabi-

lizzate 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.

5.6.2.7. // 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 parte-

cipazione.

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.

5.6.2.8. // 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).

5.6.2.9. // 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.

5.6.2.10. // 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 va-

lore la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a 3 mesi.

5.6.2.11. // 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.

5.6.2.12. // 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.

5.6.2.13. // 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.

5.6.2.14. // 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.

5.6.2.15. // 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.

5.6.2.16. // 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.

5.6.2.17. // 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.

5.6.2.18. // Dividendi

I dividendi sono contabilizzati quando sorge il diritto a ricevere il pagamento degli stessi.

5.6.2.19. // Imposte sul reddito

a) Imposte correnti

Le imposte correnti per l'esercizio in corso al 31 dicembre 2019 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.

5.6.2.20. // 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.

5.6.2.21. // 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.

5.6.2.22. // 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 2019, 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)	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
	totale	gestione esente	gestione imponibile
Totale ricavi e proventi operativi	128.508.506	120.090.742	8.417.764
Totale costi operativi	(26.767.937)	(25.654.226)	(1.113.711)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.394.464)	(1.472.774)	78.310
(Svalutazioni)/ Ripristini immobilizzazioni in corso	(71.710)	(71.710)	0
Variazione del fair value - incrementi/ (decrementi)	(56.226.719)	(52.610.311)	(3.616.408)
RISULTATO OPERATIVO	44.047.676	40.281.721	3.765.955
Risultato Gestione partecipazioni	4.539	0	4.539
Proventi finanziari	139.245	11.101	128.144
Oneri finanziari	(34.753.258)	(32.323.331)	(2.429.927)
Saldo della gestione finanziaria	(34.614.013)	(32.312.230)	(2.301.783)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	9.438.202	7.969.491	1.468.711
Imposte sul reddito del periodo	(32.366)	0	(32.366)
UTILE DEL PERIODO	9.470.568	7.969.491	1.501.077

Verifica del requisito economico (Importi in Euro)	31/12/2019
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti) (A)	120.090.742
Plusvalenze realizzate	0
Totale (A)	120.090.742
Componenti positivi (B)	128.652.290
Plusvalenze realizzate	0
Totale (B)	128.652.290
Parametro reddituale (A/B)	93,35%

Verifica del requisito patrimoniale (Importi in Euro)	31/12/2019
Immobili destinati alla locazione	2.016.326.762
Immobili in corso di costruzione	26.423.514
Partecipazioni in SIINQ	0
Diritti d'uso	(16.714.113)
Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIINQ A	2.026.036.163
TOTALE ATTIVO B	2.470.571.451
Elementi esclusi dal rapporto: C	(237.736.243)
Disponibilità liquide	(124.539.213)
Finanziamenti soc. gruppo	(91.923.772)
Crediti commerciali	(8.328.930)
Sede IGD SIIQ	(7.643.966)
Attività per strumenti derivati	0
Attività per imposte anticipate	(5.300.362)
Crediti Tributari	0
Diritti d'uso	0
Totale attivo rettificato B-C=D D	2.232.835.208
PARAMETRO PATRIMONIALE A/D	90,74%

5.6.3. // 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 2019 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) Cu-

shman & 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 spe-

cificate:

(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 simili in mercati attivi;

(b) prezzi quotati per attività o passività identiche o simili in mercati non attivi;

(c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:

- i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;

ii) volatilità implicite;

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 2019, 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 31/12/2019 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)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie Commerciali e retail park			583,6
Ipermercati e supermercati			1.399,2
Porzioni di proprietà residuale			16,8
Totale investimenti immobiliari IGD SIIQ S.p.A.			1.999,6
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)			16,7
Totale diritto d'uso (IFRS 16)			16,7
Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value			2.016,3

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 immateriali.

> 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.

5.6.4. // Informativa per segmenti operativi

Di seguito si riporta l'informativa economica per segmenti operativi in conformità all'IFRS 8

Conto Economico	Attività immobiliare caratteristica		Attività di servizi		Indiviso		Totale	
	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18
	Totale ricavi e proventi operativi	127.634	123.784	874	1.105	0	0	128.508
Costi diretti (a) (escluso acc. to a fondo svalutazione crediti)	15.406	17.169	15	29	0	0	15.421	17.198
Spese generali (b)	0	0	0	0	11.348	10.177	11.348	10.177
Totale costi operativi (a) + (b)	15.406	17.169	15	29	11.348	10.177	26.769	27.375
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.083)	(1.042)		0	(310)	(318)	(1.393)	(1.360)
(Svalutazione)/ Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(72)	0	0	0	0	0	(72)	0
Variazione del fair value - incrementi/ (decrementi)	(56.227)	(22.889)		0	0	0	(56.227)	(22.889)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni del fair value	(57.382)	(23.931)	0	0	(310)	(318)	(57.692)	(24.249)
RISULTATO OPERATIVO	54.846	82.684	859	1.076	(11.658)	(10.495)	44.047	73.265
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	5	(77)	5	(77)
Proventi finanziari:	0	0	0	0	139	198	139	198
verso terzi	0	0	0	0	14	22	14	22
verso parti correlate	0	0	0	0	125	176	125	176
Oneri finanziari:	0	0	0	0	(34.753)	(31.697)	(34.753)	(31.697)
verso terzi	0	0	0	0	(34.646)	(31.659)	(34.646)	(31.659)
verso parti correlate	0	0	0	0	(107)	(38)	(107)	(38)
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	(34.614)	(31.499)	(34.614)	(31.499)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	54.846	82.684	859	1.076	(46.267)	(42.071)	9.438	41.689
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	(33)	447	(33)	447
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	54.846	82.684	859	1.076	(46.234)	(42.518)	9.471	41.242

5.6.5. // Note di commento al bilancio di esercizio

> NOTA 1) RICAVI

	Nota	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi	1	127.634	123.743	3.891
Ricavi verso terzi		82.452	78.140	4.321
Ricavi verso parti correlate		45.182	45.603	(421)
Altri proventi	2	874	1.145	(271)
Altri proventi verso terzi		421	547	(126)
Altri proventi verso parti correlate		453	598	(145)
Ricavi e proventi operativi		128.508	124.888	3.620

	Nota	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	37.805	38.293	(488)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.2	1.403	1.719	(316)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.3	43	0	43
TOTALE IPERMERCATI / SUPERMERCATI	a	39.251	40.012	(761)
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	82.169	77.675	4.494
Locazioni		9.769	9.045	724
Verso parti correlate		4.873	4.565	308
Verso terzi		4.896	4.480	416
Affitti d'azienda		72.400	68.630	3.770
Verso parti correlate		975	917	58
Verso terzi		71.425	67.713	3.712
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	3.284	3.250	34
Locazioni		219	197	22
Verso parti correlate		32	32	0
Verso terzi		187	165	22
Affitti d'azienda		3.065	3.053	12
Verso parti correlate		59	56	3
Verso terzi		3.006	2.997	9
Ricavi contatti diversi e locazioni temporanee	b.3	2.930	2.806	124
Ricavi contatti diversi e locazioni temporanee		2.895	2.785	110
Ricavi contatti diversi e locazioni temporanee vs correlate		35	21	14
TOTALE GALLERIE	b	88.383	83.731	4.652
TOTALE GENERALE	a + b	127.634	123.743	3.891
di cui correlate		45.182	45.603	(421)
di cui terzi		82.452	78.140	4.312

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo complessivo pari ad Euro 3.891 migliaia. La variazione positiva ha interessato sia i ricavi da locazione ed affitto d'azienda sia i ricavi derivanti da affitti spazi ed è princi-

palmente dovuta al contributo per l'intero esercizio dei ricavi derivanti dall'acquisto dei 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park perfezionatosi nel corso del mese di aprile 2018.

> NOTA 2) ALTRI PROVENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Sopravvenienze attive/ passive	5	0	5
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	229	340	(111)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	169	186	(17)
Altri ricavi diversi	18	20	(2)
Altri proventi verso terzi	421	546	(125)
Rimborsi diversi verso correlate	51	42	9
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	55	134	(79)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	29	72	(43)
Servizi amministrativi correlate	318	351	(33)
Altri proventi verso parti correlate	453	599	(146)
Altri proventi	874	1.145	(271)

Gli altri proventi risultano in diminuzione rispetto al precedente esercizio per un importo pari ad Euro 271 migliaia. Il decremento ha interessato sia i ricavi verso terzi, sia i

ricavi verso parti correlate ed è ascrivibile alla riduzione dei ricavi derivanti da attività di pilotage e da attività di mandato di gestione.

> NOTA 3) COSTI PER SERVIZI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Costi per servizi verso terzi	9.194	10.442	(1.248)
Affitti passivi	45	3.474	(3.429)
Utenze	131	155	(24)
Spese promozionali e per inserzioni/ pubblicità	953	397	556
Spese gestione centri per sfitti	1.025	556	469
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.453	1.519	(66)
Assicurazioni	716	719	(3)
Onorari e compensi	72	79	(7)
Compensi ed organi sociali	1.236	727	509
Compensi società di revisione	163	159	4
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	484	436	48
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	15	20	(5)
Consulenze	1.070	659	411
Compensi per valutazioni immobiliari	445	350	95
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	316	339	(23)
Altri costi per servizi	1.070	853	217
Costi per servizi verso parti correlate	2.651	2.779	(128)
Affitti passivi	2	2	0
Service	315	326	(11)
Spese gestione centri per sfitti	735	624	111
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.436	1.601	(165)
Assicurazioni	71	71	0
Compensi ad organi sociali	88	151	(63)
Altri costi per servizi	4	4	0
Costi per servizi	11.845	13.221	(1.376)

La voce costi per servizi risulta in decremento rispetto all'esercizio precedente per un importo complessivo pari ad Euro 1.376 migliaia. La diminuzione dei costi per servizi da terzi è sostanzialmente dovuta alla voce affitti passivi in decremento rispetto al precedente esercizio per effetto

della contabilizzazione dal 1° gennaio 2019 dei contratti di locazione passiva aventi ad oggetto la galleria "Fonti del Corallo" sita a Livorno, e l'area di parcheggio presso il centro commerciale Centro d'Abruzzo in base a quanto previsto dal nuovo principio contabile IFRS 16. Per mag-

giori informazioni sugli effetti dell'applicazione del nuovo principio si rimanda al paragrafo 5.6.2.1 del presente documento. Tale riduzione è stata in parte compensata (i) dai maggiori costi per spese promozionali a seguito delle maggiori iniziative promozionali svolte nell'anno presso alcuni centri commerciali, (ii) dai maggiori costi per sfitti e tetto alle spese degli operatori, (iii) dai costi per amministratori per lo stanziamento del trattamento di fine mandato degli amministratori e (iv) dai costi per consulenze.

I costi per servizi verso parti correlate registrano un decremento pari ad Euro 128 migliaia principalmente per effetto della diminuzione delle spese di gestione centri e dei compensi ad organi sociali.

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 2019.

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
Consiglio di Amministrazione				
Elio Gasperoni	Presidente	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	75.000
	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	20.000
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	300.000
	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	20.000
Rossella Saoncella	Vice Presidente	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	25.000
	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	20.000
Elisabetta Gualandri	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	20.000
Livia Salvini	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	20.000
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	20.000
Gian Maria Menabò	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	20.000
Alessia Savino	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	20.000
Sergio Lugaresi	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	20.000
Eric Jean Veron	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	20.000
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	20.000
Collegio Sindacale				
Anna Maria Allievi	Pres. Collegio Sindacale	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	30.000
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	20.000
Daniela Preite	Sindaco Effettivo	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	20.000

Organi di Controllo	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
Comitato Controllo e Rischi				
Elisabetta Gualandri	Consigliere (Presidente)	01/01/19 - 31/12/19	qualifica Consigliere	12.000
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	qualifica Consigliere	8.000
Sergio Lugaesi	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	qualifica Consigliere	8.000
Organismo di Vigilanza				
Gilberto Coffari	Esterno (Presidente)	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	12.000
Alessandra De Martino	Esterno	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	8.000
Paolo Maestri	Esterno	01/01/19 - 31/12/19	Appr. bil. 2020	8.000
Comitato Nomine e Remunerazione				
Rossella Saoncella	Consigliere (Presidente)	01/01/19 - 31/12/19	qualifica Consigliere	3.750
Livia Salvini	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	qualifica Consigliere	3.000
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	qualifica Consigliere	3.750
Comitato Parti Correlate				
Livia Salvini	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	qualifica Consigliere	1.500
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	qualifica Consigliere	1.500
Eric Jean Veron	Consigliere	01/01/19 - 31/12/19	qualifica Consigliere	1.500

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:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Salari e stipendi	4.111	3.713	398
Oneri sociali	1.195	1.114	81
Trattamento di fine rapporto	258	274	(16)
Altri costi	129	223	(94)
Costi del personale	5.693	5.234	369

La voce "costo del personale" risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente principalmente a causa dell'entrata a regime degli adeguamenti contrattuali. La voce Trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari

ad Euro 92 migliaia.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2019	31/12/2018
Dirigenti	5	6
Quadri	16	15
Impiegati Direttivi	24	22
Impiegati	31	33
Totale	76	76

> NOTA 5) ALTRI COSTI OPERATIVI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
IMU/ TASI/ Tax Property	8.232	7.941	291
Altre imposte e tasse	105	81	24
Registrazione contratti	361	304	57
Sopravvenienze attive/ passive ordinarie	10	49	(39)
Quote associative	143	142	1
Perdite su crediti	84	11	73
Costi carburanti e pedaggi	129	143	(14)
Altri costi	165	157	8
Altri costi operativi	9.229	8.828	401

L'incremento della voce "Altri costi operativi" è prevalentemente dovuto all'imposta municipale sugli immobili, il cui aumento rispetto al precedente esercizio è dovuto al

contributo per l'intero esercizio dei costi delle nuove gallerie acquisite ad aprile 2018.

> NOTA 6) AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI E VARIAZIONI DI FAIR VALUE

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(12)	(14)	2
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(379)	(395)	16
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(538)	(284)	(254)
Ammortamenti e Accantonamenti	(929)	(693)	(236)
Svalutazione crediti	(466)	(666)	200
Svalutazioni/ ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(72)	(190)	118
Variazione del fair value	(56.227)	(35.557)	(20.670)
Rivalutazione netta acquisizione	0	12.857	(12.857)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(57.694)	(24.249)	(33.445)

> Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in decremento per un importo pari ad Euro 2 migliaia per effetto del termine del periodo di ammortamento di alcune licenze software. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali registrano un decremento di importo pari ad Euro 16 migliaia prevalentemente per effetto della conclusione del processo di ammortamento di alcune attrezzature;

> Gli altri accantonamenti comprendono la stima dei probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 113 migliaia e il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 25 migliaia nonché l'accantonamento, pari ad Euro 400 migliaia, effettuato a seguito di procedimenti pendenti dinanzi al Tribunale di Treviso - sezione lavoro - relativi ai ricorsi promossi da ex dipendenti di Galimberti S.p.A., operatore con il quale la Società aveva sottoscritto un contratto di affitto per un punto vendita, oggi riconsegnato, ubicato all'interno del Centro Commerciale Conè;

> L'accantonamento al fondo svalutazione crediti è pari a Euro 466 migliaia in decremento di Euro 200 migliaia rispetto all'esercizio precedente. Tali accantonamenti sono

stati effettuati valutando analiticamente le singole posizioni dei clienti al fine di adeguare il valore degli stessi al presumibile valore di realizzo. Si rimanda alla nota 19 per la movimentazione del fondo svalutazione crediti;

> La voce "(Svalutazione)/Ripristini di immobilizzazioni in corso", negativa per Euro 72 migliaia 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 56.227 migliaia, contiene (i) la rivalutazione pari ad Euro 4.339 migliaia e la svalutazione pari ad Euro 56.388 migliaia effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo espresso dalle perizie al 31 dicembre 2019 (per maggiori dettagli sulla movimentazione degli investimenti immobiliari si rimanda alla nota 12) e (ii) per Euro 4.178 migliaia la svalutazione rilevata a conto economico a seguito della adozione del principio contabile IFRS 16 per adeguare il valore delle attività per diritto d'uso al valore equo espresso dalle perizie predisposte da esperti indipendenti al 31 dicembre 2019.

> NOTA 7) RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI E CESSIONE IMMOBILI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Dividendi	5	4	1
Risultato gestione partecipazioni	0	(81)	81
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	5	(77)	82

La voce accoglie dividendi provenienti dalla società controllata Win Magazin SA e da altre imprese.

> NOTA 8) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Interessi attivi bancari	2	1	1
Interessi attivi e proventi diversi	12	21	(9)
Proventi finanziari verso terzi	14	22	(8)
Interessi attivi verso parti correlate	125	176	(51)
Proventi finanziari verso parti correlate	125	176	(51)
Proventi finanziari	139	198	(59)

L'importo dei proventi finanziari risulta in diminuzione rispetto all'esercizio precedente. Il decremento è dovuto principalmente ai minori interessi attivi da parti correlate a seguito dei rimborsi parziali avvenuti nel corso dell'an-

no dei finanziamenti concessi in esercizi precedenti alle società controllate Millennium Gallery S.r.l. e Igd Management S.r.l..

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	104	35	69
Interessi passivi vs imprese correlate	3	3	-
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate	107	38	69
Interessi passivi bancari	25	5	20
Interessi mutui	6.094	3.260	2.834
Costo ammortizzato dei mutui	1.180	416	764
Differenziali IRS	5.755	6.041	(286)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	14.363	18.859	(4.496)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	5.290	2.064	3.226
Oneri finanziari su leasing	48	52	(4)
Oneri finanziari IFRS 16	678	0	678
Interessi, commissioni e oneri diversi	1.213	962	251
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi	34.646	31.659	2.987
Oneri finanziari	34.753	31.697	3.056

Gli oneri finanziari, nel loro complesso, fanno registrare un incremento pari ad Euro 3.056 migliaia.

Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate hanno registrato un incremento dovuto al passaggio del saggio legale di interesse dallo 0,3% del 2018 allo 0,8% del 2019 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 incremento pari ad Euro 2.987 migliaia 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 dell'estinzione, avvenuta nel corso del mese di gennaio 2019, del prestito obbligazionario da 150 milioni di Euro e della operazione portata a termine, nel corso del mese di novembre 2019 di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni di Euro e parziale riacquisto di prestiti obbligazionari in essere per un importo complessivo pari ad Euro 237.607 migliaia, di cui Euro 229.207 migliaia di titoli rappresentativi del prestito obbligazionario da nominali 300 milioni di Euro ed Euro

8.400 migliaia di titoli rappresentativi del prestito obbligazionario da nominali 162 milioni di Euro;

> Un incremento, pari ad Euro 3.226 migliaia, degli oneri per costo ammortizzato derivanti dalla contabilizzazione del differenziale tra il valore attuale dei nuovi flussi di cassa attualizzati al tasso di interesse effettivo originario e il valore attuale dei flussi finanziari della passività originaria nell'ambito dell'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni di Euro e parziale riacquisto di prestiti obbligazionari in essere per un importo complessivo pari ad Euro 237.607 migliaia;

> Ai maggiori oneri finanziari contabilizzati nel periodo a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16 pari ad Euro 678 migliaia (per maggiori dettagli in merito agli effetti dell'adozione dell'IFRS 16 si rimanda alla Nota Integrativa al paragrafo 5.6.2.1);

> Ai maggiori interessi per i finanziamenti acquisiti nell'ambito dell'operazione di acquisizione dei 4 rami d'azienda finalizzata ad aprile 2018 e per il finanziamento di 200 milioni di Euro, erogato in due tranches nel corso del primo trimestre del 2019;

> Ai maggiori oneri finanziari su linee committed.

> NOTA 9) IMPOSTE SUL REDDITO

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Imposte correnti IRES</i>	(318)	98	(416)
<i>Imposte correnti IRAP</i>	272	268	4
Totale imposte correnti	(46)	366	(412)
Imposte differite passive	(9)	-	(9)
Imposte anticipate	(6)	33	(39)
Sopravvenienze attive/ passive - Accantonamenti	28	49	(21)
Imposte sul reddito	(33)	448	(481)

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta positivo pari ad Euro 33 migliaia, in decremento rispetto al dato del precedente esercizio.

L'IRES risulta positivo, diversamente dal precedente esercizio per effetto del risultato del consolidato fiscale. Nel precedente esercizio il consolidato fiscale aveva fatto registrare una perdita a fronte della quale non erano state stanziare prudenzialmente imposte anticipate né provenienti da consolidato. Nel corso dell'esercizio, al contrario, il consolidato fiscale ha fatto registrare un reddito imponibile positivo per l'azzeramento del quale, oltre all'utilizzo di perdite fiscali pregresse, è stato necessario il trasferimento al consolidato stesso di parte dell'eccedenza ACE prodotta dalla Società e non utilizzata per l'abbattimento del proprio reddito imponibile. Tale trasferimento ha comportato l'iscrizione di un provento che ha determinato minori imposte alla voce IRES.

L'importo dell'IRAP risulta allineato al precedente esercizio.

Per la movimentazione delle imposte differite passive e delle imposte anticipate si rimanda alla nota 16.

Nel periodo 18 settembre - 18 dicembre 2019 si è tenuta un'attività di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Ravenna) per gli anni d'imposta 2015 e 2016 per le Società Punta di Ferro SIIQ S.p.a. e IGD Property SIIQ S.p.a. fuse in IGD SIIQ S.p.A. nel corso del 2017.

In data 28 novembre 2019 è stato notificato il Processo Verbale di Costatazione per la Società Punta di Ferro SI-

INQ S.p.a. che riporta i seguenti rilievi:

> Rilievo n. 1 ai fini IRES e IRAP per l'anno d'imposta 2015 relativo a fatture contabilizzate a conto economico come manutenzioni, mentre per i verificatori trattasi di cespiti. L'importo ripreso a tassazione è di Euro 144.500.

> Rilievo n. 2 ai fini IRES per l'anno d'imposta 2016 relativo ad un accantonamento a fondo rischi su crediti indeducibile pari ad Euro 40.238 che è stato erroneamente considerato tra le variazioni in aumento della gestione esente, anziché della gestione imponibile.

Si precisa che il rilievo n. 1 permetterebbe di dedurre le quote di ammortamento relative all'importo ripreso a tassazione negli esercizi successivi.

Si sta valutando se sia conveniente recuperare gli ammortamenti per gli anni 2016-2017-2018, dal momento che la Società dall'esercizio 2016 è divenuta una SIIQ e successivamente si è fusa in una SIIQ (IGD) e pertanto la deduzione (per la sola gestione imponibile) produrrebbe all'interno del consolidato un aumento delle perdite fiscali di circa 1.200 Euro annui e nessun beneficio d'imposta. Mentre ai fini IRAP il beneficio si aggirerebbe sui 100 Euro. Si precisa che il rilievo n. 2 non genera imposta da pagare in quanto la Società può utilizzare, per quell'esercizio, l'Ace disponibile.

In data 18 dicembre 2019, infine, è stato notificato il Processo Verbale di Costatazione per la Società Igd Property SIIQ S.p.a. che non riporta rilievi. In relazione ai rilievi descritti precedentemente IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019 ha effettuato un accantonamento iscritto nella voce

imposte, pari ad Euro 30 migliaia.

reddito applicabile all'utile ante imposte della Società, utilizzando l'aliquota in vigore, rispetto all'aliquota effettiva per i periodi chiusi al 31 dicembre 2019 e 31 dicembre 2018.

Di seguito si fornisce la riconciliazione delle imposte sul

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2019	31/12/2018
Risultato prima delle imposte	9.438	41.690
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	2.265	10.006
Utile risultante da Conto Economico	9.438	41.690
<i>Variazioni in aumento:</i>		
IMU	7.930	7.617
Fair value negativo	55.888	72.052
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	72	190
Altre variazioni in aumento	8.463	2.413
<i>Variazioni in diminuzione</i>		
Variazione reddito esente	(65.586)	(76.589)
Ammortamenti	(136)	(5.319)
Fair value positivo	(3.839)	(36.494)
Altre variazioni varie	(9.736)	(3.021)
Imponibile fiscale	2.494	2.269
Utilizzo beneficio Ace	2.494	2.269
Imponibile fiscale al netto delle perdite	0	0
<i>Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</i>	(3)	(98)
<i>Imposte correnti sull'esercizio</i>	3	98
<i>Provento da consolidato fiscale</i>	(321)	0
<i>Credito imposta irap</i>	0	0
<i>Imposte correnti totali sull'esercizio</i>	(318)	98
Differenza tra valore e costi della produzione	106.557	115.301
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	4.156	4.497
Differenza tra valore e costi della produzione	106.557	115.301
<i>Variazioni:</i>		
Variazioni in aumento	9.354	8.414
Variazioni in diminuzione	(3.944)	(4.369)
Variazioni reddito Esente	(99.411)	(107.439)
Altre deduzioni	(5.588)	(5.328)
Imponibile IRAP	6.968	6.579
Minori Imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto	0	(10)
<i>IRAP corrente per l'esercizio</i>	272	268

> NOTA 10) ATTIVITÀ IMMATERIALI A VITA DEFINITA

	01/01/2018	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2018
Attività immateriali a vita definita	22	17	0	(15)	0	24

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2019
Attività immateriali a vita definita	24	20	0	(12)	0	32

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 dieci 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 di alcuni centri commerciali di proprietà per un importo pari ad Euro 9 migliaia ed il rinnovo di una licenza di software gestionale per un importo pari ad Euro 11 migliaia.

> NOTA 11) AVVIAMENTO

	01/01/2018	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2018
Avviamento	1.300	0	0	0	0	1.300

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2019
Avviamento	1.300	0	(300)	0	0	1.000

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU). Come descritto nel paragrafo 5.6.2.1 del presente documento, nell'ambito della prima applicazione dell'IFRS 16, è stato ridotto, per un importo pari ad Euro 300 migliaia allineandolo al valore di vendita, il valore dell'avviamento

relativo al ramo d'azienda della galleria del centro commerciale "Fonti del Corallo".

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2019:

Avviamento	31/12/2019	31/12/2018
Fonti del Corallo	1.000	1.300
Totale	1.000	1.300

> 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.

	01/01/2018	IFRS 16	Incrementi	Acquisizioni	Altri movimenti	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	31/12/2018
Investimenti immobiliari	1.829.951	0	9.595	208.336	0	36.850	(72.407)	6.890	2.019.215
Diritti d'uso IFRS 16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimenti immobiliari	1.829.951	0	9.595	208.336	0	36.850	(72.407)	6.890	2.019.215

	01/01/2019	IFRS 16	Incrementi	Acquisizioni	Altri movimenti	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	31/12/2019
Investimenti immobiliari	2.019.215	0	10.132	14.133	1.446	4.339	(56.388)	6.735	1.999.612
Diritti d'uso IFRS 16	0	20.852	3	0	0	0	(4.178)	37	16.714
Investimenti immobiliari	2.019.215	20.852	10.135	14.133	1.446	4.339	(60.566)	6.772	2.016.326

La variazione della voce investimenti immobiliari è dovuta:

> Alla prima applicazione dell'IFRS 16. Al 1° gennaio 2019 la Società ha iscritto un'attività per diritto d'uso classificata tra gli investimenti immobiliari per un importo pari a Euro 20.851 migliaia, in relazione ai contratti di affitto relativi alla galleria presente nel centro commerciale "Fonti del Corallo" e al parcheggio relativo al centro commerciale "Centro d'Abruzzo" (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 5.6.2.1 del presente documento);

> Alla riclassifica negli investimenti immobiliari dei lavori ultimati relativi (i) per Euro 1.497 migliaia, al restyling del centro commerciale Fonti del Corallo, (ii) per Euro 1.421 migliaia ai lavori di rimodulazioni spazi svolti nel medesimo centro a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Unicoop Tirreno per la riduzione della superficie dell'impermeabile e conseguente creazione di tre medie superfici, (iii) per Euro 2.585 migliaia ai lavori per restyling e rimodulazione degli spazi (accorpamento/frazionamento di negozi) al primo piano della Galleria Casilino di Roma e (iv) per Euro 1.232 migliaia ai lavori per restyling della Galleria Gran Rondò di Crema;

> Ai lavori eseguiti per circa 10.132 migliaia di Euro relativi a manutenzioni straordinarie ed adeguamento sismico nei centri commerciali ed in particolare in Città delle Stelle di

Ascoli, Casilino e Tiburtino a Roma, La Torre a Palermo, Centro Lame a Bologna ed ESP a Ravenna;

> Per Euro 1.446 migliaia per integrazione del prezzo di compravendita della Galleria Katanè a seguito della sentenza pubblicata in data 7 giugno 2019 dal Tribunale di Ravenna. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 2.5 della relazione sulla gestione e alla nota 43 del presente documento;

> All'acquisto, perfezionato in data 30 settembre 2019 da parte di IGD, del 50% della Galleria Commerciale "Darsena City" a Ferrara, di cui era comproprietaria per un importo pari ad Euro 14.133 migliaia;

> Agli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 4.339 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 60.566 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 56.227 migliaia. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 2.2.1 della relazione sulla gestione.

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

	01/01/2018	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2018
Costo storico	10.114	0	0	0	0	10.114
Fondo ammortamento	(1.983)	0	0	(244)	0	(2.227)
Valore netto contabile	8.131	0	0	(244)	0	7.887

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2019
Costo storico	10.114	0	0	0	0	10.114
Fondo ammortamento	(2.227)	0	0	(244)	0	(2.471)
Valore netto contabile	7.887	0	0	(244)	0	7.643

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 movimenta-

zione unicamente legata alla prosecuzione del processo di ammortamento.

> NOTA 14) IMPIANTI E MACCHINARI, ATTREZZATURA, MIGLIORIE SU BENI DI TERZI

	01/01/2018	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2018
Costo storico	191	25	0	0	0	216
Fondo ammortamento	(112)	0	0	(22)	0	(134)
Impianti e macchinari	79	25	0	(22)	0	82
Costo storico	2.793	133	0	0	0	2.926
Fondo ammortamento	(2.518)	0	0	(128)	0	(2.646)
Attrezzature e altri beni	275	133	0	(128)	0	280
Costo storico	12	25	0	0	0	37
Fondo ammortamento	0	0	0	0	0	0
Migliorie su beni di terzi	12	25	0	0	0	37

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2019
Costo storico	216	107	0	0	0	323
Fondo ammortamento	(134)	0	0	(26)	0	(160)
Impianti e macchinari	82	107	0	(26)	0	163
Costo storico	2.926	199	0	0	37	3.162
Fondo ammortamento	(2.646)	0	0	(109)	0	(2.755)
Attrezzature e altri beni	280	199	0	(109)	37	407
Costo storico	37	0	0	0	(37)	0
Fondo ammortamento	0	0	0	0	0	0
Migliorie su beni di terzi	37	0	0	0	(37)	0

Le variazioni delle voci "Impianti e macchinari" e "Attrezzatura" sono dovute principalmente (i) ai lavori svolti nell'anno pari ad Euro 306 migliaia, (ii) all'ammortamento dell'esercizio, pari complessivamente ad Euro 135 migliaia e alla riclassifica delle immobilizzazioni in corso per Euro

37 migliaia. Il decremento delle Migliorie su beni di terzi è dovuto agli effetti dell'applicazione dal 1° gennaio 2019 del nuovo principio contabile IFRS 16 (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 5.6.2.1 del presente documento).

> NOTA 15) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

	01/01/2018	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni) /Ripristini	Riclassifiche di acconti	Riclassifiche da Immobilizzazioni	31/12/2018
Immobilizzazioni in corso	6.623	4.178	0	(190)	0	(6.934)	3.677
Acconti	22.453	155	0	0	0	0	22.608
Immobilizzazioni in corso e acconti	29.076	4.333	0	(190)	0	(6.934)	26.285

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni) /Ripristini	Riclassifiche di acconti	Riclassifiche da Immobilizzazioni	31/12/2019
Immobilizzazioni in corso	3.677	5.488	0	(72)	1.572	(6.773)	3.892
Acconti	22.608	1.496	0	0	(1.572)	0	22.532
Immobilizzazioni in corso e acconti	26.285	6.984	0	(72)	0	(6.773)	26.424

La variazione positiva della voce immobilizzazioni in corso e acconti, pari ad Euro 139 migliaia è dovuta principalmente:

> Agli investimenti eseguiti nel corso dell'anno, per un importo complessivo pari a circa Euro 7.060 migliaia (comprensivo della riclassifica dalla voce acconti), principalmente per: (i) il completamento dei lavori di restyling del centro commerciale Fonti del Corallo per Euro 934 migliaia; (ii) il completamento dei lavori di rimodulazioni spazi svolti nel medesimo centro a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Unicoop Tirreno per Euro 1.061 migliaia; (iii) i lavori di restyling e rimodulazione degli spazi (accorpamento/frazionamento di negozi) al primo piano della Galleria Casilino di Roma per Euro 2.622 migliaia; (iv) i lavori per restyling della Galleria Gran Rondò di Crema per Euro 1.232 migliaia; (v) la progettazione del restyling presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 210 migliaia; (vi) la rimodulazione degli spazi, presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza, Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la

riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale per Euro 698 migliaia; (vii) la realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò di Crema per Euro 45 migliaia; (viii) e il restyling dei centri commerciali Darsena di Ferrara e Punta di Ferro di Forlì per Euro 103 migliaia;

> Alla riclassifica, pari ad Euro 6.773 migliaia, degli investimenti ultimati nell'anno e riclassificati per Euro 6.736 migliaia negli investimenti immobiliari descritti precedentemente e per Euro 37 migliaia nella voce attrezzature ed altri beni;

> Dalla svalutazione, per Euro 72 migliaia del progetto Ampliamento Portogrande;

> Dal decremento netto degli acconti versati per Euro 76 migliaia.

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.

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Attività per imposte anticipate	5.300	5.200	100
Passività per imposte differite	0	(9)	9
Attività per imposte anticipate nette	5.300	5.191	109

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Operazioni sul capitale	0	3	(3)
Fondi tassati	73	70	3
IAS 19	5	2	3
Operazioni IRS	3.696	3.962	(266)
Perdita consolidato fiscale	1.163	1.163	0
IFRS 16 Livorno	363	0	363
Attività per imposte anticipate	5.300	5.200	100

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente:

> A fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;

> 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 e (ii) agli effetti dell'applicazione, dal 1° gennaio 2019, del nuovo principio contabile IFRS 16.

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 31/12/2018		Incrementi	Decrementi	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2019	
	Differenza temporanea	Imposte anticipate	Differenza temporanea		Imposte anticipate		Differenza temporanea	Imposte anticipate
Fondo TFR - las 19	102	2	12	0	3	0	114	5
Svalutazione crediti	837	59	56	73	13	17	820	55
Salario variabile	662	11	1.139	662	18	11	1.139	18
Perdita consolidato fiscale	4.847	1.164	0	0	0	0	4.848	1.163
Operazioni irs*	16.509	3.962	713	1.823	171	437	15.399	3.696
Costi capitalizzati 2015 su riserva aucap 2014*	22	0	0	22	0	0	0	0
Costi aumento capitale sociale 2015*	115	2	0	115	0	2	0	0
IFRS 16 Livorno	0	0	1.513	0	363	0	1.513	363
Totale	23.094	5.200	3.433	2.695	568	467	23.833	5.300

(*): Effetto imputato direttamente a patrimonio netto

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte differite passive:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Prestito obbligazionario	0	9	(9)
Passività per imposte differite	0	9	(9)

Le imposte differite passive si riferiscono al disallineamento del valore fiscale dei prestiti obbligazionari.

Imposte Differite Passive	Saldo al 31/12/2018		Incrementi	Decrementi	Incrementi	Reversal	Saldo al 31/12/2019	
	Differenza temporanea	Imposte differite	Differenza temporanea		Imposte differite		Differenza temporanea	Imposte differite
Prestito obbligazionario	495	9	0	495	0	9	0	0
Totale	495	9	0	495	0	9	0	0

> NOTA 17) CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITÀ NON CORRENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi cauzionali	75	72	3
Crediti vari e altre attività non correnti	75	72	3

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:

	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	31/12/2019
IGD Management S.r.l.	170.183	0	0	0	170.183
Millennium Gallery S.r.l.	14.463	0	0	0	14.463
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	7	0	0	0	7
Consorzio Proprietari C.C. Leonardo	52	0	0	0	52
Winmagazin S.A.	186	0	0	0	186
Consorzio I Bricchi	4	0	0	0	4
Consorzio del Commendone	6	0	0	0	6
Consorzio Puntadiferro	6	0	0	0	6
Arco Campus S.r.l.	1.441	0	0	0	1.441
Partecipazioni in società controllate	186.348	0	0	0	186.348
Rgd Ferrara 2013 S.r.l.	54	0	0	0	54
Partecipazioni in società collegate	54	0	0	0	54
Partecipazioni in altre imprese	72	0	0	0	72
Totale	186.474	0	0	0	186.474

La voce partecipazioni non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

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 ca-

pitale investito) è pari al 4,19% (WACC pari al 4,22% per le partecipazioni in società rumene); il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 5,54% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio dei competitors, pari al 2,02%. 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) CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	18.172	18.457	(285)
Fondo svalutazione crediti	(10.079)	(10.435)	356
Crediti commerciali e altri crediti	8.093	8.022	71

I crediti commerciali netti risultano sostanzialmente in linea rispetto al valore del precedente esercizio.

creditorie dubbie. Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

Tali crediti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	10.435	10.998	(563)
Utilizzo	(1.065)	(1.326)	261
Svalutazione/ (utilizzi) interessi di mora	(3)	(9)	6
Accantonamento	712	666	46
Effetto acquisto 4 rami d'azienda	0	106	(106)
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	10.079	10.435	(356)

La svalutazione dei crediti viene effettuata analizzando analiticamente le singole posizioni degli operatori.

> NOTA 20) CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI VERSO PARTI CORRELATE

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	51	69	(18)
Rgd Ferrara 2013 S.r.l.	68	393	(325)
IGD Management S.r.l.	37	61	(24)
Porta Medicea S.r.l.	0	39	(39)
Millennium Gallery S.r.l.	0	2	(2)
Win Magazin S.A.	0	8	(8)
Winmarkt Management S.r.l.	0	86	(86)
Alleanza Luce e Gas S.r.l.	23	26	(3)
Consorzio Coné	0	2	(2)
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	29	736	(707)
Arco Campus S.r.l.	6	6	0
Librerie Coop S.p.A.	13	10	3
Consorzio Punta di Ferro	6	0	6
Consorzio Centro Luna	4	0	4
Consorzio del Commendone	0	2	(2)
Consorzio Centro Le Maioliche	0	(1)	1
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	237	1.439	(1.202)

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38.

> NOTA 21) ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario C/ IVA	235	296	(61)
Erario C/ IRES	379	375	4
Erario C/ IRAP	255	526	(271)
<i>Verso altri</i>			
Ratei e risconti	546	374	172
Costi sospesi	0	2.536	(2.536)
Altri costi per servizi	201	170	31
Altre attività correnti	1.616	4.277	(2.661)

Le altre attività correnti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per un importo complessivo pari ad Euro 2.661 migliaia. I crediti di natura tributaria sono in decremento sostanzialmente per effetto della diminuzione del credito IRAP. Il decremento delle altre attività è dovuto alla voce costi sospesi che, al termine del precedente esercizio, accoglieva i costi sostenuti in relazione alla sot-

toscrizione in data 16 ottobre 2018, con un pool di banche, di un contratto di finanziamento in due tranches per un valore complessivo di 200 milioni di Euro. Tali costi, a seguito della erogazione del finanziamento, avvenuta nel primo trimestre 2019, sono stati riclassificati tra le passività finanziarie e imputati a conto economico con il metodo del costo ammortizzato.

> NOTA 22) ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI VS PARTI CORRELATE

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Crediti da consolidato fiscale			
dettaglio:			
IGD Management S.r.l.	50	187	(137)
Millennium Gallery S.r.l.	22	108	(86)
Porta Medicea S.r.l.	245	0	245
Totale crediti da consolidato fiscale	317	295	22

La voce accoglie i crediti maturati dalla Società nei confronti delle società Millennium Gallery S.r.l., Igd Management S.r.l. e Porta Medicea S.r.l.; l'incremento è relativo al

trasferimento dei redditi imponibili al 31 dicembre 2019 e dei crediti IRES delle società controllate al consolidato fiscale.

> NOTA 23) CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Verso altre parti correlate	91.829	98.672	(6.843)
Verso collegate	95	96	(1)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie verso parti correlate	91.924	98.768	(6.844)

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 migliaia ridottosi, nel corso dell'esercizio 2017 ad Euro 95 migliaia, 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. Di seguito il dettaglio e la movimentazione dei principali finanziamenti in essere:

- > Finanziamento concesso a Millennium Gallery S.r.l. di importo pari ad Euro 3.988 migliaia, estinto nel corso dell'esercizio;
- > Finanziamento concesso a Igd Management S.r.l., già in essere al 31 dicembre 2018, di importo pari ad Euro 15 milioni;

> Finanziamento concesso a Igd Management S.r.l. di importo pari ad Euro 70.029 migliaia. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che a fronte degli Euro 76.729 migliaia in essere al 31 dicembre 2018, nel corso dell'esercizio, sono stati erogati ulteriori Euro 18.900 migliaia e sono avvenute restituzioni da parte della società controllata di importo pari ad Euro 25.300 migliaia;

> Finanziamento concesso ad Arco Campus S.r.l. per un importo pari ad Euro 2.749 migliaia. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che a fronte degli Euro 2.961 migliaia già in essere al 31 dicembre 2018, nel corso dell'esercizio sono stati erogati ulteriori Euro 60 migliaia e sono avvenute restituzioni da parte della società controllata di importo pari ad Euro 272 migliaia.

A questi si aggiunge un credito, derivante dall'utilizzo di un conto di tesoreria di Gruppo, nei confronti di Millennium Gallery s.r.l. per un importo pari ad Euro 3.532 migliaia.

> NOTA 24) CASSA E ALTRE DISPONIBILITÀ LIQUIDE EQUIVALENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	124.507	1.421	123.086
Cassa	33	41	(8)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	124.540	1.462	123.078

La liquidità presente al 31 dicembre 2019 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. Il notevole incremento di tali disponibilità è dovuto sostanzialmente all'emissione del nuovo prestito obbligazionario da nominali Euro 400

milioni, solo in parte utilizzato per il riacquisto di prestiti obbligazionari in essere per un importo complessivo pari ad Euro 237.607 migliaia. Tale liquidità dovrebbe essere utilizzata per il rimborso della parte ancora in essere del Bond da 300 milioni in scadenza nel primo semestre 2021.

> NOTA 25) PATRIMONIO NETTO

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Capitale sociale	749.738	749.738	0
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	31.504	(1.446)
Altre riserve	419.275	414.680	4.595
Riserva legale	121.845	119.952	1.893
Riserva avanzi da fusione	0	557	(557)
Azioni proprie in portafoglio	(198)	(492)	294
Effetto risultato vendita azioni proprie	(33)	(33)	0
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.865	14.866	(1)
Riserva FTA IFRS 9	(4.354)	(4.354)	0
Riserva FTA IFRS 16	(1.450)	0	(1.450)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(17)	153	(170)
Riserva di cash flow hedge	(12.196)	(13.376)	1.180
Riserva fair value	311.118	307.735	3.383
Riserva costi aumento capitale sociale	(10.305)	(10.328)	23
Utili (perdite) netto esercizio	9.471	58.426	(48.955)
Utile (perdite) a nuovo	0	17.184	(17.184)
Utile (perdite) dell'esercizio	9.471	41.242	(31.771)
Totale patrimonio netto	1.208.542	1.254.348	(45.806)

Nel corso del presente esercizio, come deliberato in sede di Assemblea degli Azionisti di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018, si è provveduto: (i) a destinare l'utile civilistico per Euro 3.383 migliaia alla riserva Fair Value; (ii) a destinare l'utile dell'esercizio per Euro 1.893 migliaia alla riserva legale (iii) alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2018, pari ad Euro 55.153 migliaia, attraverso l'utilizzo per un importo pari ad Euro 34.745 migliaia dell'utile dell'esercizio resosi disponibile per la distribuzione, per un importo pari ad Euro 18.405 migliaia utilizzando parzialmente le riserve di utili a nuovo derivanti sia da gestione esente che imponibile e per Euro 1.446 migliaia la riserva sovrapprezzo azioni.

Le ulteriori movimentazioni nelle voci di patrimonio netto sono state prodotte dai seguenti eventi:

- > Adeguamento delle riserve di Cash Flow Hedge relative ai contratti in essere per un importo pari ad Euro 1.180 migliaia;
- > Adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro 170 migliaia;
- > Vendita di parte delle azioni proprie detenute, per complessivi Euro 294 migliaia;
- > Effetto negativo della prima applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per Euro 1.450 migliaia;
- > Variazione positiva dei costi relativi all'aumento di capitale effettuato nel 2018, pari ad Euro 23 migliaia al netto del relativo effetto fiscale, contabilizzati in una apposita

riserva negativa di patrimonio netto come previsto dai principi contabili di riferimento;

➤ Rilevazione dell'utile dell'esercizio per un importo pari ad Euro 9.471 migliaia.

Infine, come descritto nel paragrafo 2.5 della relazione sulla gestione in data 11 novembre 2019 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha approvato la proposta di riduzione volontaria del capitale sociale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2445 c.c., da Euro 749.738.139,26 a Euro 650.000.000,00. In particolare, è prevista la riduzione di capitale, per un importo complessivo di Euro 99.738 migliaia, da attuare mediante imputazione di Euro 8.155 migliaia a riserva legale e di Euro 91.583 migliaia a costituzione di una riserva disponibile di patrimonio netto. A seguito della riduzione di capitale la riserva legale è pari alla misura stabilita dall'art. 2430 del Codice Civile.

Tale operazione è volta a dare maggior flessibilità alla

struttura del patrimonio netto, mediante l'incremento della riserva legale indisponibile e la contestuale creazione di una provvista disponibile e distribuibile, anche al fine di coniugare le peculiarità del regime speciale delle Siiq (e in particolare l'obbligo distributivo del 70% dell'utile derivante dalla gestione esente resosi disponibile) con le aspettative del mercato dei capitali (rendimento del capitale investito o dividend yield).

In data 19 febbraio 2020 la Società ha provveduto a contabilizzare la riduzione di capitale sociale a seguito dell'avverarsi della piena eseguibilità, ai sensi dell'art. 2445 cod. civ., della deliberazione di riduzione volontaria del capitale sociale per effetto dalla scadenza del periodo per l'esercizio del diritto di opposizione che non è stato esercitato da nessun creditore.

Di seguito riportiamo la composizione del patrimonio netto di IGD SIIQ S.p.A. successivo alla piena eseguibilità della delibera di riduzione volontaria del capitale sociale.

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Capitale sociale	650.000	749.738	(99.738)
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	31.504	(1.446)
Altre riserve	519.013	414.680	104.333
Riserva legale	130.000	119.952	10.048
Riserva avanzi da fusione	0	557	(557)
Azioni proprie in portafoglio	(198)	(492)	294
Effetto risultato vendita azioni proprie	(33)	(33)	0
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.865	14.866	(1)
Riserva FTA IFRS 9	(4.354)	(4.354)	0
Riserva FTA IFRS 16	(1.450)	0	(1.450)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(17)	153	(170)
Riserva di cash flow hedge	(12.196)	(13.376)	1.179
Riserva fair value	311.118	307.735	3.384
Riserva costi aumento capitale sociale	(10.305)	(10.328)	23
Altre riserve distribuibili	91.583	0	91.583
Utili (perdite) netto esercizio	9.471	58.426	(48.955)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	0	17.184	(17.184)
Utile (perdite) dell'esercizio	9.471	41.242	(31.771)
Totale Patrimonio netto	1.208.542	1.254.348	(45.806)

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 di 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 nel triennio 2017-2019 della Riserva sovrapprezzo azioni si riferiscono esclusivamente alla distribuzione dei dividendi effettuata a maggio 2019.

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
Capitale	650.000					
Riserve di capitale:						
Riserva da sovrapprezzo azioni	30.058	A - B - C	30.058	30.058		(1.446)
Riserva da sovrapprezzo azioni		A - B - C				
Riserva azioni proprie	(198)	A - B - C **	(198)	(198)		
Effetti risultato vendita azioni proprie	(33)	A - B - C **	(33)	(33)		
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.865	A - B - C	14.865	14.865		
Totale riserve capitale	44.692		44.692	44.692		
Riserve di utili:						
Riserva legale*	130.000	B				
Riserva fair value	311.118	B				
Riserva FTA IFRS 9	(4.354)	A - B - C **	(4.354)	(4.354)		
Riserva FTA IFRS 16	(1.450)	A - B - C **	(1.450)	(1.450)		
Riserva di Cash Flow Hedge	(12.196)	-				
Riserva costi aumento capitale sociale	(10.305)	A - B - C **	(10.305)	(10.305)		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(17)	-				
Riserve distribuibili	91.583	A - B - C	91.583	91.583		
Utili/ Perdite a Nuovo	0	A - B - C	0	0		
Totale riserve di utili	504.379		75.474	75.474		
Totale riserve	549.071		120.166	120.166		

LEGENDA

A Per aumento di Capitale
B Per copertura perdite
C Per distribuzione ai soci

* La riserva legale contiene riserve di capitale per Euro 115,759 migliaia

** Le riserve negative riducono le riserve positive disponibili

> NOTA 26) 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	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Debiti per Mutui	413.895	260.919	152.976
04 BNL Rimini IGD Malatesta - Rimini	0	3.495	(3.495)
09 Interbanca IGD	15.012	29.546	(14.534)
05 BreBanca IGD Mondovicino (Galleria)	3.238	4.409	(1.171)
08 Carisbo Guidonia IGD Tiburtino	35.144	39.130	(3.986)
06 Unipol Lungosavio IGD	5.605	6.326	(721)
07 Carige Nikefin Asti I Bricchi	15.364	17.070	(1.706)
13 CR Veneto Mondovì (Retail Park)	14.091	15.693	(1.602)
10 Mediocredito Faenza IGD	7.893	8.822	(929)
14 MPS Palermo (Galleria)	17.298	19.380	(2.082)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	11.846	13.523	(1.677)
15 CentroBanca Coné (Galleria)	22.982	25.602	(2.620)
29 ICREA	4.991	4.986	5
Fin Ubi 5 Leonardo	45.389	47.360	(1.971)
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	6.849	9.341	(2.492)
Fin Ubi 2 Lame Rp Favorita	8.107	9.597	(1.490)
Fin Ubi 3 Rp Lungo	3.316	6.639	(3.323)
Fin BNL 200 ML Lungo	196.770	0	196.770
Debiti per prestiti obbligazionari	710.306	557.305	153.001
Bond 100 ML	99.598	99.506	92
Bond 162 ML	151.625	159.079	(7.454)
Bond 300 ML	70.611	298.720	(228.109)
Bond 400 ML	388.472	0	388.472
Debiti verso altri finanziatori	19.961	3.594	16.367
Sardaleasing per sede Bologna	3.249	3.594	(345)
Pass IFRS 16 Livorno m/l	16.365	0	16.365
Pass IFRS 16 Abruzzo m/l	347	0	347
Passività finanziarie non correnti	1.144.162	821.818	322.344
Totale passività finanziarie vs parti correlate	0	0	0

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie non correnti:

Passività finanziarie non correnti	31/12/2018	IFRS 16	Incrementi	Rimborsi /Rinegoziazione	Costo ammortiz.	Riclassifiche	31/12/2019
Debiti per mutui	260.920		200.000	(3.500)	(2.797)	(40.728)	413.895
Debiti per prestiti obbligazionari	557.304		388.472	(237.608)	2.138	0	710.306
Debiti per IFRS 16	0		19.598	0	0	(2.886)	16.712
Debiti verso altri finanziatori	3.594		0	0	0	(345)	3.249
Totali	821.818	0	608.070	(241.108)	(659)	(43.959)	1.144.162

> Debiti per mutui

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili di proprietà posti a garanzia dei finanziamenti stessi. La variazione registrata nel 2019 è dovuta (i) alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi e (ii) all'erogazione del finanziamento di complessivi Euro 200 milioni sottoscritto dalla Società in data 16 ottobre 2018 con un pool di banche, tra le quali BNP Paribas Italian Branch in qualità di Mandated Lead Arranger, Underwriter Global Coordinator e Bookrunner. La Società ha sottoscritto un finanziamento senior unsecured a tasso variabile, scadenza a tre anni con opzione esercitabile dalla Società di estensione fino a cinque anni che, come previsto dagli accordi tra le parti, è stato erogato in due tranches nel primo trimestre 2019. La "Tranche A" di Euro 125 milioni è stata utilizzata per il rimborso, in data 7 gennaio 2019, del Bond di originari nominali Euro 150 milioni. La "Tranche B" di Euro 75 milioni è stata utilizzata per l'estinzione di alcune linee di credito a breve termine e per il sostenimento delle generali esigenze di cassa.

> Debiti verso altri finanziatori e debiti per IFRS 16

La voce accoglie la quota a medio lungo termine delle passività derivanti da:

> Contratto di leasing avente ad oggetto i locali della sede operativa della società;

> Adozione del nuovo principio contabile IFRS 16 ed aventi ad oggetto la galleria del centro commerciale Fonti del Corallo e l'area di parcheggio del centro commerciale Centro d'Abruzzo.

> Debiti per Prestiti obbligazionari

In data 11 novembre 2019 il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'emissione di un nuovo prestito obbligazionario, non subordinato e non convertibile fino all'importo massimo pari a Euro 500 milioni. La finalità dell'operazione è principalmente quella di ridurre il costo del debito e allungare le scadenze finanziarie in essere. In data 20 novembre 2019 IGD ha concluso il processo di collocamento del nuovo prestito obbligazionario non subordinato e non convertibile presso investitori istituzionali in Italia e all'estero, in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili (con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi del Regulation S dello United States Securities Act del 1933 come successivamente modificato). In data 28 novembre 2019 IGD ha emesso le nuove obbligazioni, dal valore nominale unitario pari a Euro 100.000, e multipli di 1.000 sino all'importo di Euro 199.000, per un ammontare nominale complessivo pari a Euro 400.000.000. Le nuove obbligazioni sono regolate dalla legge inglese e hanno le seguenti caratteristiche:

> Durata pari a 5 anni con scadenza 28 novembre 2024;

> Prezzo di emissione pari al 99,336% del valore nominale;

> Tasso fisso pari al 2,125% per anno, da corrispondersi annualmente in via posticipata, con eventuale incremento non superiore all'1,25% per anno al verificarsi di determinati eventi legati al rating assegnato alle obbligazioni;

> Rimborso alla pari e in unica soluzione alla data di scadenza, congiuntamente agli interessi da corrispondersi alla medesima data, fermo restando il rimborso anticipato in determinate ipotesi, ivi incluse le ipotesi di c.d. change of control, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle nuove obbligazioni.

IGD SIIQ S.p.A. con i fondi rivenienti dall'emissione descritta precedentemente ha:

> Riacquistato parzialmente, tramite un intermediate tender offer deliberata anch'essa nel Consiglio di Amministrazione dell'11 novembre 2019, i seguenti prestiti obbligazionari in essere per un totale di Euro 237,6 milioni. Più precisamente (i) per Euro 229,2 milioni il prestito obbligazionario da 300 milioni di Euro, cedola pari al 2,5% e scadenza 31 maggio 2021 e (ii) per Euro 8,4 milioni il prestito obbligazionario da 162 milioni di Euro, cedola pari al 2,65% e scadenza 21 aprile 2022;

> Si è dotata dei fondi necessari per rimborsare a scadenza l'ammontare nominale residuo non riacquistato del bond da 300 milioni di Euro, con scadenza 31 maggio 2021 per un ammontare di Euro 70,8 milioni;

> Ha raccolto i fondi necessari per finanziare e/o rifinanziare parzialmente il fabbisogno per investimenti previsto nel Piano Strategico per l'anno 2020 per un ammontare di circa Euro 91,6 milioni.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

Debiti per prestiti obbligazionari	Quota non corrente	Quota corrente	Emissione/ Rimborsamento prestito obbligazionario	Acquisto vecchi prestiti obbligazionari	Amm. costi accessori al 31/12/2019	Oneri finanziari al 31/12/2019	Quota non corrente	Quota corrente	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
	31/12/2018	31/12/2018					31/12/2019	31/12/2019		
Bond 150 milioni		124.900	(124.900)				0	0		
Costi accessori all'operazione		(8)			8		0	0		
Rateo cedola 31/12/2018		4.747				(4.747)	0			
Interessi pagati						4.840	0	0		
Rateo cedola 31/12/2019							0	0		
Totale Bond 150 milioni	0	129.639	0	0	8	93	0	0	3,875%	4,17%
Bond 162 milioni	162.000			(8.400)			153.600			
Costi accessori all'operazione	(2.921)			266	680		(1.975)			
Rateo cedola 31/12/2018		2.969				(2.969)				
Interessi pagati						4.427				
Rateo cedola 31/12/2019						2.815		2.815		
Totale Bond 162 milioni	159.079	2.969		(8.134)	680	4.273	151.625	2.815	2,650%	3,94%
Bond 300 milioni	300.000			(229.207)			70.793			
Costi accessori all'operazione	(1.280)			633	466		(182)			
Effetto IFRS 9					3.505					
Rateo cedola 31/12/2018		4.375				(4.375)		0		
Interessi pagati						10.334				
Rateo cedola 31/12/2019						1.032		1.032		
Totale Bond 300 milioni	298.720	4.375		(228.574)	3.971	6.991	70.611	1.032	2,500%	2,80%*
* Comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge										
Bond 100 milioni	100.000						100.000			

Debiti per prestiti obbligazionari	Quota non corrente	Quota corrente	Emissione/ Rimbors prestito obbligazionario	Acquisto vecchi prestiti obbligazionari	Amm. costi accessori al 31/12/2019	Oneri finanziari al 31/12/2019	Quota non corrente	Quota corrente	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
	31/12/2018	31/12/2018					31/12/2019	31/12/2019		
Costi accessori all'operazione	(494)				92		(402)			
Rateo cedola 31/12/2018		1.056				(1.056)				
Interessi pagati						2.250				
Rateo cedola 31/12/2019						1.056		1.056		
Totale Bond 100 milioni	99.506	1.056		0	92	2.250	99.598	1.056	2,250%	2,35%
Bond 400 milioni			400.000				400.000			
Costi accessori all'operazione			(11.729)		201		(11.528)			
Rateo cedola 31/12/2018								0		
Interessi pagati						0				
Rateo cedola 31/12/2019						756		756		
Totale Bond 400 milioni	0	0	388.271	0	201	756	388.472	756	2,125%	2,76%
Totale prestiti obbligazionari	557.304	138.039	388.271	(236.708)	4.952	14.363	710.306	5.660		
Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 milioni)	(830)				337		(493)			
Totale oneri finanziari					5.289	14.363				

> **Covenants**

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2019 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)
05 BreBanca IGD	Galleria Commerciale Mondovicino	Contratto di Mutuo Fondiario	10/01/2023					
06 Unipol Lungosavio IGD	Centro Commerciale Lungo Savio (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiario	31/12/2023					
07 Carige Nikefin Asti	Galleria Commerciale I Bricchi	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/03/2024					
08 Carisbo Guidonia IGD	Centro Commerciale Tiburtino	Contratto di Mutuo Fondiario	27/03/2024	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PNF (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	0,93			
09 Interbanca IGD	Centro Commerciale d'Abruzzo (Ipermercato); Centro Commerciale Porto Grande (Galleria, Ipermercato); Ipermercato CC Globo; Centro Commerciale Le Porte di Napoli (Ipermercato); Ipermercato CC II Maestrale; Ipermercato CC Leonardo; Ipermercato CC Miralfiore	Contratto di Finanziamento	05/10/2021	Bilancio Consolidato: il rapporto tra PNF (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino alla scadenza	0,93			
10 Mediocredito Faenza IGD	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di Finanziamento	30/06/2029	Bilancio IGD SIIQ SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + Finanziamenti Intercompany non superiori al 2,70	0,94			
14 MPS Palermo	Centro Commerciale La Torre (Galleria)	Contratto di Mutuo	30/11/2025	Bilancio Consolidato: i) il rapporto tra PNF (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%	0,93	37,981%		
15 CentroBanca Coné Gall	Centro Commerciale Coné (Galleria)	Contratto di Finanziamento	31/12/2025	Bilancio Consolidato: il rapporto fra PNF (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non dovrà essere superiore a 2	0,93			
13 CR Veneto Mondovi	Retail Park Mondovicino	Contratto di Mutuo	01/11/2024	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PNF (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	0,93			
17 Carige Palermo IGD	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di Mutuo	30/06/2027					
29 Icrea Chirografario	nessuna	Contratto di Mutuo Chirografario	30/06/2021	Bilancio Consolidato: i) il rapporto tra PNF (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 - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%;	0,90	48,73%		

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)
30 Ubi 1 lame_rp_fav	Centro Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	17/07/2023					
31 Ubi 2 lame_rp_fav	Centro Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	18/10/2021					
32 Ubi 3 rp	Centro Commerciale La Favorita (Retail Park)	Contratto di Mutuo	18/10/2021					
33 Ubi 5 Leonardo	Centro Commerciale Leonardo (Galleria) e Centro Commerciale Centro Luna (Galleria)	Contratto di finanziamento	17/10/2023	Bilancio Consolidato: i) rapporto fra PNF (escluse attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 55%	0,90	43,04%		
26 Notes 2,65% - 21/04/2022	Unsecured	Prestito Obbligazionario	21/04/2022	i) Rapporto Total Asset - Intangibile 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 - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00. - [esclusi effetti principio IFRS 16]	48,73%	3,54	12,58%	1,61
27 Notes 2,50% - 31/05/2021	Unsecured	Prestito Obbligazionario	31/05/2021	i) Rapporto Total Asset - Intangibile 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 - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25. - [esclusi effetti principio IFRS 16]	48,73%	3,54	12,58%	1,61
28 Notes 2,25% - 11/01/2024	Unsecured	Prestito Obbligazionario	11/01/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangibile 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 - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,50. - [inclusi effetti principio IFRS 16]	49,81%	3,54	14,41%	1,61
35 Bond 400 M 2,125% - 28/11/2024	Unsecured	Prestito Obbligazionario	28/11/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto cassa e disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25. - [esclusi effetti principio IFRS 16]	43,66%	3,54	12,58%	1,88
34 Syndicated Loan	Unsecured	Contratto di Finanziamento sindacato	16/10/2023	i) Rapporto Total Asset - Intangibile 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 - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25. - [esclusi effetti principio IFRS 16]	48,73%	3,54	12,58%	1,61

> NOTA 27) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

	01/01/2019	(Utile)/ perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2019
Fondo trattamento di fine rapporto	1.584	170	(99)	162	30	1.847

	01/01/2018	(Utile)/ perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2018
Fondo trattamento di fine rapporto	1.602	(169)	(56)	182	25	1.584

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

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.

Ipotesi Demografiche	Personale Dipendente
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

Ipotesi Finanziarie	Anno 2019
Incremento del costo della vita	1,20%
Tasso di attualizzazione	1,04%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti: 2,5% ; Impiegati/Quadri: 1,0% ; Operai: 1,0%
Incremento TFR	2,400%

> ANALISI DI SENSITIVITÀ DEI PRINCIPALI PARAMETRI VALUTATIVI SUI DATI AL 31 DICEMBRE 2019

	(Dati in Euro/000)
Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	1.896,88
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	1.799,77
Tasso di attualizzazione +0,25% - Fondo TFR:	1.785,85
Tasso di attualizzazione -0,25% - Fondo TFR:	1.912,24
Tasso di turnover +1% - Fondo TFR:	1.819,87
Tasso di turnover -1% - Fondo TFR:	1.879,33
Service Cost 2020	190,52
Duration del piano	19,10
Erogazioni previste nel 1° anno	59,06
Erogazioni previste nel 2° anno	207,34
Erogazioni previste nel 3° anno	57,97
Erogazioni previste nel 4° anno	62,43
Erogazioni previste nel 5° anno	66,87

> NOTA 28) FONDI PER RISCHI ED ONERI

	31/12/2018	Utilizzo	Accantonamento	Riclassifiche	31/12/2019
Fondo imposte e tasse	1.840	(422)	168	150	1.736
Fondo rischi e oneri diversi	2.783	(3.686)	2.246	(150)	1.193
Fondo salario variabile	599	(601)	740	0	740
Fondi per rischi e oneri futuri	5.222	(4.709)	3.154	0	3.669

> 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 principalmente relativi all'ulteriore accantonamento effettuato 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 ai due centri commerciali di Palermo e Ravenna Esp. I decrementi/riclassifiche sono relativi principalmente:

- > Per Euro 181 migliaia al pagamento di avvisi di accertamento riguardanti contenziosi IMU per gli anni 2014, 2015 e 2016 riguardanti il centro commerciale Fonti del Corallo;
- > Per Euro 7 migliaia all'utilizzo del fondo per il pagamento di un avviso di accertamento relativo ad un contenzioso IMU per l'anno 2013 riguardante il Centro Commerciale Esp;
- > Per Euro 159 migliaia al rilascio a conto economico di fondo per contenziosi conclusisi positivamente per la Società;
- > Per Euro 25 migliaia alla riclassifica tra i debiti tributari a breve a fronte del pagamento, che avverrà nel corso del mese di febbraio 2020, di un avviso di accertamento relativo ad un contenzioso imu per l'anno 2014 riguardante il Centro Commerciale Esp;
- > Per Euro 50 migliaia alla riclassifica tra i fondi rischi del fondo rischi Guidonia che accoglie gli stanziamenti volti a fronteggiare i possibili oneri in relazione ad un contenzioso con il comune di Guidonia avente ad oggetto alcune licenze commerciali.

> Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2020 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2019. L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nel primo semestre 2019.

> F.do rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri. Nel corso dell'esercizio tale fondo si è movimentato principalmente per:

- > L'accantonamento, pari ad Euro 1.446 migliaia, ed utilizzo pari ad Euro 3.600 migliaia a seguito dell'accordo transattivo sottoscritto tra IGD, IIS e Demostene S.p.A. per la chiusura del contenzioso in relazione all'integrazione del prezzo corrisposto da IGD nell'ambito dell'operazione di acquisto della Galleria del Centro Commerciale «Katané» di Gravina di Catania perfezionata nel corso del 2019;
- > L'accantonamento pari ad Euro 400 migliaia a seguito di procedimenti pendenti dinanzi al Tribunale di Treviso - sezione lavoro - relativi ai ricorsi promossi da ex dipendenti di Galimberti S.p.A., operatore con il quale la Società aveva sottoscritto un contratto di affitto per un punto vendita, oggi riconsegnato, ubicato all'interno del Centro Commerciale Conè;
- > L'accantonamento pari ad Euro 400 migliaia al fondo trattamento di fine mandato degli amministratori.

> NOTA 29) DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Acconti esigibili oltre	800	0	800
Extension fees	1.000	0	1.000
Debiti per imposta sostitutiva	0	1.470	(1.470)
Altre passività	11	12	(1)
Debiti vari e altre passività non correnti	1.811	1.482	329

Nel corso dell'esercizio la voce ha subito le seguenti movimentazioni:

- > Riduzione dovuta alla riclassifica tra le passività correnti dell'importo relativo alla quinta ed ultima rata 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;
- > Incremento della voce "acconti esigibili oltre" che accoglie l'acconto ricevuto da BNP Paribas previsto nell'accordo per la vendita delle licenze commerciali relative alla galleria Fonti del Corallo che si perfezionerà definitivamente nell'anno 2026 a seguito della conclusione del

contratto di affitto attualmente in essere;

> Incremento della voce "extension fees" che accoglie l'importo delle due extension fee, pari ad Euro 500 migliaia ciascuna, che la Società dovrà versare nel 2021 e nel 2022 a BNP Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 200 milioni rispettivamente agli anni 2022 e 2023. Al termine del presente esercizio la Società valuta come probabile l'estensione della durata sia all'anno 2022 sia all'anno 2023.

Di seguito si riportano il dettaglio dei debiti verso parti correlate:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi cauzionali vs Coop Alleanza 3.0	13.192	11.361	1.830
Depositi cauzionali Alleanza Luce e Gas S.r.l.	55	55	0
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	25	25	0
Depositi cauzionali Distribuzione Centro Sud S.r.l.	450	450	0
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.722	11.891	1.830

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. A seguito dell'accordo quadro stipulato con Coop Alleanza al termine del precedente esercizio che prevedeva l'allungamento della durata ed il ricalcolo dei

canoni degli ipermercati, nel corso del presente esercizio Coop Alleanza ha provveduto ad adeguare il valore dei depositi cauzionali per allinearli al valore dei nuovi importi dei canoni degli ipermercati. Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per ulteriori informazioni.

> NOTA 30) PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

	Durata	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Bnl Bologna - Hot Money	12/12/2019 - 29/03/2019	0	10.008	(10.008)
Cassa risp. Firenze - Hot Money	12/12/2019 - 29/03/2019	0	11.000	(11.000)
Ubo Banca - Hot Money	12/12/2019 - 29/03/2019	0	20.000	(20.000)
Banca Popolare Emilia Romagna c/c	a vista	0	261	(261)
Emilbanca c/c	a vista	0	1.495	(1.495)
Totale debiti verso banche		0	42.764	(42.764)
04 BNL Rimini IGD Malatesta - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	0	2.001	(2.001)
05 BreBanca IGD Mondovicino (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.184	1.122	62
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	723	681	42
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	14.670	14.148	522
08 Carisbo Guidonia IGD Tiburtino	27/03/2009 - 27/03/2024	4.131	4.132	(1)
07 Carige Nikefin Asti I Bricchi	31/12/2008 - 31/03/2024	1.716	1.608	108
13 CR Veneto Mondovì (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.696	1.703	(7)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933	933	0
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.118	2.066	52
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.677	1.641	36
15 CentroBanca Coné (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640	2.640	0
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2022	2.092	2.106	(14)
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	2.570	2.584	(14)
Fin Ubi 2 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/10/2021	1.572	1.580	(8)
Fin Ubi 3 Rp	19/04/2018 - 17/10/2021	3.348	3.358	(10)
Totale debiti per mutui		41.070	42.303	(1.233)
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	345	334	11
Pass IFRS 16 Livorno corrente	01/01/2019 - 31/03/2026	2.777	0	2.777
Pass IFRS 16 Abruzzo corrente	01/01/2019 - 31/12/2023	109	0	109
Totale debiti verso altri finanziatori		3.231	334	2.897
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	1.056	1.056	0
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	0	129.638	(129.638)

	Durata	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	2.815	2.969	(154)
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	1.032	4.375	(3.343)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	756	0	756
Totale debiti per prestiti obbligazionari		5.659	138.038	(132.379)
Passività finanziarie correnti		49.960	223.439	(173.479)
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		9.318	1.704	7.614

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie correnti:

Passività finanziarie correnti	31/12/2018	Cedola di competenza dell'esercizio	Incrementi	Rimborsi	Costo Ammortiz.	Riclassifiche	31/12/2019
Debiti verso banche	42.764	0	0	(42.764)	0	0	0
Debiti per Mutui	42.303	0	0	(41.961)	0	40.728	41.070
Debiti per prestiti obbligazionari	138.039	14.363	0	(146.752)	9	0	5.659
Debiti per IFRS 16	0	0	2.767	(2.767)	0	2.886	2.886
Debiti verso altri finanziatori	334	0	0	(334)	0	345	345
Totali	223.440	14.363	2.767	(234.578)	9	43.959	49.960

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti relative all'adozione del principio contabile IFRS 16, 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 di tesoreria. Le principali variazioni delle passività finanziarie correnti sono riconducibili:

> Alla chiusura 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 finanzia-

rie non correnti;

> Alla quota corrente relativa al prestito obbligazionario da nominali 400 milioni di Euro emesso nel corso del mese di novembre del presente esercizio;

> All'adozione del nuovo principio contabile IFRS 16, avente ad oggetto la galleria del centro commerciale Fonti del Corallo e l'area di parcheggio del centro commerciale Abruzzo;

> Al rimborso del bond di nominali 150 milioni di Euro avvenuto nei primi giorni dell'anno.

L'incremento delle passività verso parti correlate dovuto all'incremento dei debiti relativi ai conti correnti in essere verso la controllata Igd Management S.r.l., passato da Euro 1.703 migliaia al termine del precedente esercizio ad

Euro 2.069 migliaia al 31 dicembre 2019 e verso la controllata Porta Medicea S.r.l. passato da un saldo positivo di Euro 150 migliaia al termine del precedente esercizio ad

Euro 7.245 migliaia di saldo negativo al 31 dicembre 2019, oltre ai ratei di interessi maturati.

> **NOTA 31) POSIZIONE FINANZIARIA NETTA**

Nella tabella che segue è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018. 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.

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(124.540)	(1.461)	(123.079)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(91.924)	(98.768)	6.844
LIQUIDITÀ	(216.464)	(100.229)	(116.235)
Passività finanziarie correnti vs parti correlate	9.318	1.703	7.615
Passività finanziarie correnti	0	42.764	(42.764)
Quota corrente mutui	41.070	42.303	(1.233)
Passività per leasing finanziari quota corrente	3.231	334	2.897
Prestiti obbligazionari quota corrente	5.659	138.039	(132.380)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	59.278	225.143	(165.865)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	(157.186)	124.914	(282.100)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	19.961	3.594	16.367
Passività finanziarie non correnti	413.895	260.919	152.976
Prestiti obbligazionari	710.306	557.304	153.002
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	1.144.162	821.817	322.345
Posizione finanziaria netta	986.976	946.731	40.245

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2019 è in incremento rispetto al 31 dicembre 2018 per circa Euro 40 milioni, per effetto principalmente:

> Della prima iscrizione IFRS 16;

> Della stipula ed erogazione prima e seconda tranche del finanziamento da 200 milioni di Euro;

> Del rimborso prestito obbligazionario di importo pari a 125 milioni di Euro;

> Del pagamento dei dividendi 2018;

> Dell'emissione di un nuovo prestito obbligazionario per 400 milioni di Euro e contemporaneo riacquisto di parte dei prestiti obbligazionari in essere per circa 238 milioni di Euro;

> Della chiusura delle linee di credito a breve (hot money).

> **NOTA 32) DEBITI COMMERCIALI E ALTI DEBITI**

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Debiti vs fornitori entro	11.272	11.612	(340)
Debiti commerciali e altri debiti	11.272	11.612	(340)

La voce risulta in decremento rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 340 migliaia per una diversa distribuzione temporale di alcuni restyling in corso su immobili di proprietà.

> NOTA 33) DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI VERSO PARTI CORRELATE

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Coop Alleanza 3.0	241	216	25
Robintur s.p.a.	5	5	0
Alleanza Luce e Gas	183	0	183
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	3	0	3
Consorzio prop. Fonti del Corallo	141	7	134
Consorzio Coné	0	14	(14)
Consorzio Katané	41	64	(23)
Consorzio Lame	0	47	(47)
Consorzio Leonardo	61	90	(29)
Consorzio La Torre	177	139	38
Consorzio Porta a Mare	25	34	(9)
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	4	1	3
Consorzio Le Maioliche	0	1	(1)
Consorzio Punta di Ferro	6	58	(52)
Consorzio Proprietari Centro Luna	8	0	8
Consorzio Esp	4	4	(0)
Consorzio La Favorita	1	0	1
Consorzio Le Porte di Napoli	99	0	98
IGD Management S.r.l.	14	13	1
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	1.012	693	319

L'incremento complessivo dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 319 migliaia. Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per maggiori informazioni.

> NOTA 34) PASSIVITÀ PER IMPOSTE

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Irpef / addizionali regionali e comunali	442	398	44
Altri debiti tributari	25	-	25
Debiti per imposta sostitutiva	1.485	1.471	14
Passività per imposte	1.952	1.869	83

La voce risulta sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente. Nel corso del mese di giugno è stata pagata la quarta 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 ammi-

nistrativo 2015, per un importo pari ad Euro 1.478 migliaia. Si è proceduto alla riclassifica dalle passività non correnti della quinta e ultima rata in scadenza nel mese di giugno 2020 per un importo pari ad Euro 1.485 migliaia.

> NOTA 35) ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	224	226	(2)
Ratei e risconti	639	393	246
Debiti assicurativi	8	9	(1)
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	391	374	17
Depositi cauzionali	5.884	5.689	195
Debiti vs azionisti per dividendi	5	1	4
Debiti vs amministratori per emolumenti	270	235	35
Altre passività	995	1.049	(54)
Altre passività correnti	8.416	7.976	440

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants, l'incremento è dovuto principalmente alla variazione dei ratei e risconti passivi per ricavi sospesi relativi all'immobile di Darsena.

> NOTA 36) ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI VS PARTI CORRELATE

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Debiti da consolidato fiscale			
dettaglio:			
IGD Management S.r.l.	52	52	0
Porta Medicea S.r.l.	0	308	(308)
Totale debito da consolidato fiscale	52	360	(308)

Il decremento della voce è da ricondurre alle risultanze del consolidato fiscale. La diminuzione è legata alla società controllata Porta Medicea S.r.l. che nel precedente esercizio aveva apportato al consolidato stesso una perdita fiscale facendo quindi insorgere in capo alla Società un

debito. Nel 2019, al contrario, la controllata ha apportato un reddito imponibile positivo facendo quindi insorgere un credito in capo alla Società.

> NOTA 37) 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 2018 tenutasi il 10 aprile 2019, ha

provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,50 Euro per ognuna delle 110.305.912 azioni in circolazione al 12 maggio 2019, per un valore totale di Euro 55.153 migliaia.

> NOTA 38) INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.18.

	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	51	0	241	13.192	0	0	0	0
Robintur s.p.a.	0	0	5	0	0	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	13	0	0	0	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	23	0	184	55	0	0	151	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	28	0	0	25	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	0	3	0	0	0	0	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	141	0	0	0	135	0
Consorzio Katané	0	0	40	0	0	0	47	0
Consorzio Leonardo	0	0	61	0	0	0	0	0
Consorzio La Torre	0	0	177	0	0	0	17	0
Consorzio Porta a Mare	0	0	25	0	0	0	0	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	4	450	0	0	0	0
Rgd Ferrara 2013	68	594	0	0	0	0	0	0
IGD Management S.r.l.	37	85.041	66	0	2.070	0	0	0
Arco Campus S.r.l.	6	2.750	0	0	0	0	0	0
Millennium Gallery S.r.l.	0	3.539	0	0	0	0	0	0
Porta Medicea S.r.l.	0	0	0	0	7.248	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	6	0	6	0	0	0	0	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	5	0	8	0	0	0	12	0
Consorzio Esp	0	0	4	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	0	0	1	0	0	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	0	0	98	0	0	0	84	0
Totale	237	91.924	1.064	13.722	9.318	0	446	0
Totale bilancio	9.946	91.924	20.753	15.532	1.194.122	73		
Totale incremento / decremento del periodo							31.649	0
Incidenza %	2,39%	100,00%	5,13%	88,35%	0,78%	0,00%	1,41%	0,00%

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	32.933	0	383	100
Robintur s.p.a.	229	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	779	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	213	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	5.409	0	20	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	0	64	0
Consorzio Coné	0	0	112	0
Consorzio Clodi	0	0	95	0
Consorzio I Bricchi	0	0	529	0
Consorzio Katané	1	0	269	0
Consorzio Lame	0	0	15	0
Consorzio Leonardo	0	0	5	0
Consorzio La Torre	1	0	345	0
Consorzio Porta a Mare	0	0	243	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	1.463	0	0	4
Rgd Ferrara 2013	657	1	0	0
IGD Management S.r.l.	125	107	3	1
Millennium Gallery S.r.l.	3.587	11	0	0
Porta Medicea S.r.l.	144	1	0	2
Arco Campus S.r.l.	5	4	0	0
Win Magazin S.A.	25	0	0	0
Winmarkt management S.r.l.	5	0	0	0
Consorzio Le Maioliche	0	0	214	0
R.P.T. Robintur	15	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	10	0	130	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	35	0	0	0
Consorzio Esp	0	0	202	0
Consorzio La Favorita	0	0	22	0
Totale	45.636	124	2.651	107
Totale bilancio	128.508	139	26.769	34.753
Incidenza %	35,51%	89,21%	9,90%	0,31%

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. 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 facenti 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 2019 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 32,9 milioni;

> Fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing;

> Debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione. Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali. Al 31 dicembre 2019, 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 229 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 2019, l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 779 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 2019 l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tale contratto di

locazione è pari a circa Euro 213 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.

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 2019 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 5,4 milioni.

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., Win Magazin S.A. e RGD Ferrara 2013 S.r.l. 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., Millennium Gallery S.r.l. e RGD Ferrara 2013 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.

> **NOTA 39) GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO**

La Società, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposta 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 2.12 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'Enter-

prise 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 94,5% 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 riferimento	RISCHIO DI TASSO				Patrimonio netto			
		Conto economico		Shock down		Shock up		Shock down	
		Shock up 31-dic-19	Shock up 31-dic-18	Shock down 31-dic-19	Shock down 31-dic-18	Shock up 31-dic-19	Shock up 31-dic-18	Shock down 31-dic-19	Shock down 31-dic-18
Attività fruttifere d'interessi	Euribor	1.245	15	(125)	(1)	0	0	0	0
Hot Money	Euribor	0	(428)	0	(43)	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(3.039)	(3.037)	279	299	0	0	0	0
Strumenti derivati									
Cash Flow		2.652	1.727	(239)	(173)	0	0	0	0
Fair Value		0	0	0	0	8.599	7.783	(822)	(803)
Totale		858	(1.723)	(85)	168	8.599	7.783	(822)	(803)

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 2018);

> 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 co-

stantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie della Società, che comprendono disponibilità liquide e

mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura. La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con fair value positivo.

Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al fair value gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di fair value.

Massima esposizione al rischio di credito	2019	2018
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	75	72
Crediti commerciali e altri crediti	8.092	8.022
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	237	1.439
Altre attività	747	3.081
Disponibilità liquide equivalenti	124.507	1.421
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	91.924	98.767
Totale	225.582	112.802

> 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 (committed e uncommitted).

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 suf-

ficiente 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 con-

fermate 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 impreveduti, 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 31 dicembre 2019	RISCHIO DI LIQUIDITÀ							Totale
	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	
Passività								
Strumenti finanziari non derivati								
Mutui	6.678	3.677	12.527	23.067	58.236	345.732	30.592	480.509
Leasing	32	64	97	195	396	1.248	1.811	3.843
Bond	1.125	0	5.840	9.625	87.383	688.795	0	792.768
Linee a B / T	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)
Debiti verso parti correlate	9.318	0	0	0	0	0	0	9.318
Totale	17.153	3.741	18.464	32.887	146.015	1.035.775	32.403	1.286.438
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso	459	772	1.505	2.463	3.957	5.713	261	15.130
Totale	459	772	1.505	2.463	3.957	5.713	261	15.130
Esposizione al 31 dicembre 2019	17.612	4.513	19.969	35.350	149.972	1.041.488	32.664	1.301.568

Analisi delle scadenze 31 dicembre 2018	RISCHIO DI LIQUIDITÀ							Totale
	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	
Passività								
Strumenti finanziari non derivati								
Mutui	7.102	3.044	12.338	22.678	45.930	149.762	82.421	323.275
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
Debiti verso parti correlate	1.704	0	0	0	0	0	0	1.704
Totale	182.467	3.108	24.227	23.996	60.368	635.866	185.834	1.115.866
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso	674	694	1.710	2.906	4.725	6.139	(260)	16.588
Totale	674	694	1.710	2.906	4.725	6.139	(260)	16.588
Esposizione al 31 dicembre 2019	183.141	3.802	25.937	26.902	65.093	642.005	185.574	1.132.454

> NOTA 40) 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 para-

metri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette, pertanto, una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del fair value coerente con il livello 2 della gerarchia dei fair value definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Fair Value - gerarchia	31/12/2019	31/12/2018	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	0	0	0	2
Passività per strumenti derivati	(14.836)	(17.111)	2.275	2
IRS effetto netto	(14.836)	(17.111)	2.275	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio Contratti	IRS 07 - Banca Aletti 3.420%	IRS 09 - Banca 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	4.980.396	4.980.396	4.980.396	4.980.396	4.409.378	4.980.396	4.980.396
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	5.136.192	9.963.250	6.848.256	6.336.033	5.136.192	9.963.250	9.963.250
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 29 - BNL 0.333%
Importo Nominale	9.963.250	6.071.429	15.975.000	12.870.000	5.148.000	7.722.000	47.500.000
Data Accensione	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011	17/01/2019
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	IRS 33 - BNP 0.115%	IRS 35 - MPS 0.115%	IRS 36 - BPM 0.115%	IRS 37 - ICCREA 0.115%	IRS 34 - BNP 0.075%
Importo Nominale	48.000.000	50.000.000	30.000.000	15.000.000	57.000.000
Data Accensione	02/01/2019	02/01/2019	02/01/2019	02/01/2019	02/01/2019
Data Scadenza	16/10/2023	16/10/2023	16/10/2023	16/10/2023	16/10/2023
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,08%

Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 2.11 "Evoluzione prevedibile della gestione" per quanto concerne l'emergenza relativa al Coronavirus.

> NOTA 41) EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI BILANCIO

Come descritto nella nota 25 della presente nota in data 19 febbraio 2020 IGD SIIQ S.p.A ha provveduto a contabilizzare la riduzione di capitale sociale a seguito dell'avverarsi della piena eseguibilità, ai sensi dell'art. 2445 cod. civ., della deliberazione di riduzione volontaria del capitale sociale per effetto dalla scadenza del periodo per l'esercizio del diritto di opposizione che non è stato esercitato da nessun creditore.

> NOTA 42) IMPEGNI

La Società, alla data del 31 dicembre 2019 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

> Contratto di Appalto per la realizzazione dei lavori per il miglioramento sismico del centro commerciale Porto Grande di P.to San Giorgio, per un importo residuo pari a

circa Euro 850 mila;

> Contratto di Appalto per la rimodulazione del centro commerciale Coné di Conegliano Veneto per un importo residuo pari a circa Euro 595 mila.

> NOTA 43) CONTENZIOSO

Iniziativa 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") citava 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 atteneva, 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 aveva 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 mancato incremento del monte canoni rilevante ai fini del suddetto calcolo rispetto alla soglia convenuta.

Sulla scorta degli argomenti articolati in atto, IGD aveva chiesto al Tribunale di Ravenna di rigettare integralmente le domande formulate da IIS. In via subordinata, IGD aveva 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.

Nel corso dell'udienza del 20 luglio 2015 erano 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 rinunciava all'istanza ex art.696 bis c.p.c.

Dopo il rituale scambio delle memorie istruttorie, il Giudice ammetteva la CTU volta alla quantificazione del monte canoni contrattualmente rilevante per il calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, indicando al CTU i parametri da seguire per tale quantificazione.

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 appariva 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, manifestavano - per ragioni diverse fra loro - insoddisfazione per la metodologia utilizzata dal CTU e per il contenuto della relativa relazione, chiedevano al Tribunale di voler disporre un'integrazione/revisione della consulenza.

Il Tribunale, in data 25 novembre 2017, emetteva apposita 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 depositava la relazione integrativa.

Con la relazione integrativa in questione, il CTU provvedeva 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 confermava 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 avrebbe portato 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), avrebbe portato alla debenza di un'integrazione del prezzo (il monte canoni annuale maturato avrebbe superato 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 tutte in ogni caso ritenute superabili in caso di conferma, da parte del Tribu-

nale, 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, rispetto alla quale IGD - non condividendo parte delle conclusioni - chiedeva al G.I. di voler disporre ulteriori chiarimenti, il Tribunale concedeva i termini per il deposito delle memorie conclusionali, che sono state depositate dalle parti.

Con sentenza depositata il 3 giugno 2019 (la "Sentenza"), il Tribunale ha risolto la controversia accogliendo, in gran parte, le domande svolte dall'attrice e redigendo un'articolata motivazione a supporto della propria decisione.

In particolare, il Tribunale ha ritenuto che l'art. 3 del contratto di acquisto della Galleria Commerciale, volto a definire le modalità di calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, sottendesse la volontà delle parti «di ancorare, in conformità a quella che è la prassi seguita nel settore, l'integrazione del prezzo di vendita del centro commerciale alla redditività globale, generata dalla gestione del medesimo dopo l'iniziale fase di start-up». Il Tribunale ha ritenuto che «il riferimento, contenuto in detta clausola, al "canone annuo complessivamente vigente allo scadere del quinto anniversario, percepito per l'affitto/locazione dei negozi che compongono la Galleria" sta a significare che nella determinazione dell'eventuale integrazione del prezzo occorre fare riferimento al canone vigente nell'arco temporale di riferimento, laddove l'espressione "percepito" ha la funzione di indicare che nel computo deve escludersi quanto non sia strettamente imputabile al canone di locazione/affitto dei singoli negozi presenti nella Galleria e non quella di indicare che occorre tenere conto delle somme effettivamente percepite dalla convenuta». Per l'effetto, il Tribunale ha condannato IGD, oltre che al rimborso delle spese legali e di CTU: (i) al pagamento di una integrazione del prezzo pari a Euro 4.616.023,84, oltre interessi legali dal 9.02.2018 fino alla data di pagamento; nonché (ii) al pagamento di Euro 230.801,19, oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali, a titolo di risarcimento del danno per la «mancata integrazione del prezzo con riferimento ai canoni variabili».

In data 14 giugno 2019 la società Demostene S.p.A. ("Demostene"), in qualità di cessionaria dell'intero credito di-

scendente dalla Sentenza, ha notificato a mezzo PEC ad IGD, in qualità di debitrice ceduta, la cessione pro-soluta a proprio favore dei diritti di credito derivanti dalla sentenza oltre interessi maturati e maturandi ed altri accessori. Conseguentemente tra le parti sono state avviate trattative per sondare i margini per una chiusura transattiva della controversia.

Al 30 giugno 2019 IGD, in base all'evoluzione delle trattative in corso per la definizione di un accordo transattivo, migliorativo rispetto alla Sentenza, ha incrementato il fondo rischi stanziato in anni precedenti per ulteriori Euro 1.446 migliaia.

In data 2 agosto 2019, IGD ha perfezionato con IIS e Demostene un accordo transattivo, in forza del quale, rinunciando a impugnare la Sentenza, ha pattuito il versamento complessivo e omnicomprendente, in favore di IIS e di Demostene, dell'ammontare di Euro 3.600.000,00 (tre milioni seicentomila/00) oltre IVA, a fronte della rinuncia di IIS e di Demostene a: (i) impugnare la Sentenza (per l'ottenimento del maggior danno richiesto in giudizio); (ii) mettere in esecuzione la Sentenza e chiedere, in particolare, il versamento del maggior danno nella stessa liquidato (rispetto ai 3.600.000,00 Euro versati a titolo transattivo). Per quanto occorrer possa, si precisa che il 3 gennaio 2020 si è compiuto il termine per l'impugnazione della Sentenza.

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 44) CONTENZIOSO FISCALE

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ. 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'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.a., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.a. a IGD SIIQ S.p.a. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece

ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato tale atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.

Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28/02/2017 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 IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso ed è in attesa del deposito della sentenza discussa il 10 gennaio 2020.

> NOTA 45) 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 2019, 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. Il Gruppo, al 31 dicembre 2019, 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 31/12/2019 e al 31/12/2018:

Dati al 31 dicembre 2019	VALORE CONTABILE				VALORE CONTABILE							Fair Value
	Attività/ Passività finanziarie designate al fair value	Attività/ Passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino alla scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente		
ATTIVITÀ												
Altre attività non correnti												
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	75	0	0	0	0	75	0	75	75	
Partecipazioni	0	0	186.473	0	0	0	0	186.473	0	186.473	186.473	
Attività finanziarie non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Attività correnti												
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	8.092	0	0	0	0	8.092	8.092	0	8.092	
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	237	0	0	0	0	237	237	0	237	
Altre attività correnti	0	0	747	0	0	0	0	747	747	0	747	
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs parti correlate	0	0	91.924	0	0	0	0	91.924	91.924	0	91.924	
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	124.540	0	0	0	0	124.540	124.540	0	124.540	
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	412.088	0	0	0	0	412.088	225.540	186.548	412.088	
PASSIVITÀ												
Passività finanziarie												
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	14.836	14.836	0	14.836	14.836	
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Leasing	0	0	0	0	0	3.594	0	3.594	345	3.249	3.496	
Bond	0	0	0	0	0	715.965	0	715.965	5.659	710.306	733.694	
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	19.598	0	19.598	2.886	16.712	19.598	
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	454.965	0	454.965	41.070	413.895	448.913	
Debiti finanziari vs. parti correlate	0	0	0	0	0	9.318	0	9.318	9.318	0	9.318	
Passività non correnti												
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	1.811	0	1.811	0	1.811	1.811	
Debiti vari e altre passività non correnti vs parti correlate	0	0	0	0	0	13.722	0	13.722	0	13.722	13.722	
Passività correnti												
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	11.272	0	11.272	11.272	0	11.272	
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate	0	0	0	0	0	1.012	0	1.012	1.012	0	1.012	
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	8.416	0	8.416	8.416	0	8.416	
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.239.673	14.836	1.254.509	79.978	1.174.531	1.266.088	

Dati al 31 dicembre 2018	VALORE CONTABILE				VALORE CONTABILE							Fair Value
	Attività/ Passività finanziarie designate al fair value	Attività/ Passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino alla scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente		
ATTIVITÀ												
Altre attività non correnti												
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	72	0	0	0	0	72	0	72	72	
Partecipazioni	0	0	186.474	0	0	0	0	186.474	0	186.474	186.474	
Attività finanziarie non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Attività correnti												
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	8.022	0	0	0	0	8.022	8.022	0	8.022	
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	1.439	0	0	0	0	1.439	1.439	0	1.439	
Altre attività correnti	0	0	3.081	0	0	0	0	3.081	3.081	0	3.081	
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs parti correlate	0	0	98.767	0	0	0	0	98.767	98.767	0	98.767	
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	1.462	0	0	0	0	1.462	1.462	0	1.462	
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	299.317	0	0	0	0	299.317	112.771	186.546	299.317	
PASSIVITÀ												
Passività finanziarie												
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	17.111	17.111	0	17.111	17.111	
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	42.764	0	42.764	42.764	0	42.764	
Leasing	0	0	0	0	0	3.928	0	3.928	334	3.594	3.773	
Bond	0	0	0	0	0	695.343	0	695.343	138.039	557.304	700.034	
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	303.223	0	303.223	42.303	260.920	295.043	
Debiti finanziari vs parti correlate	0	0	0	0	0	1.704	0	1.704	1.704	0	1.704	
Passività non correnti												
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	11	0	11	0	11	11	
Debiti vari e altre passività non correnti vs parti correlate	0	0	0	0	0	11.892	0	11.892	0	11.892	11.892	
Passività correnti												
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	11.612	0	11.612	11.612	0	11.612	
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate	0	0	0	0	0	693	0	693	693	0	693	
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	7.916	0	7.916	7.916	0	7.916	
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.079.986	17.111	1.096.197	245.365	850.832	1.092.553	

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 2019 è stato stimato un credit spread pari al 2,25% (2,50% nel 2018).

> Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	2019	2018
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	75	72

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

Impairment	Svalutazione crediti commerciali	
	2019	2018
Saldo all'inizio dell'esercizio	10.435	10.998
Accantonamenti e svalutazioni individuali	712	666
Utilizzi dell'esercizio	(1.065)	(1.326)
Altri movimenti	(3)	97
Totale	10.079	10.435

> 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 2019 sono positivi per Euro 1.180 migliaia, mentre per il 2018 sono stati positivi pari ad Euro 2.671 migliaia.

Conto economico 31/12/2019	UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI						
	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
	31-dic-19						
Utili (perdite) netti							
Attività/ Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	(5.755)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(466)	0	0	0	0
Totale	0	0	(466)	0	0	0	(5.755)

Conto economico 31/12/2018	UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI						
	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
	31-dic-18						
Utili (perdite) netti							
Attività/ Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	(6.040)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(666)	0	0	0	0
Totale	0	0	(666)	0	0	0	(6.040)

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al fair value:

Interessi Attivi	2019	2018
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	14	23
Crediti vs parti correlate	125	176
Interessi Passivi		
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	104	35
Debiti vari e altre passività	1.213	962
Debiti verso controllante	3	3
Passività finanziarie		
Mutui	7.274	3.676
Leasing	48	52
IFRS 16	678	0
Bond	19.653	20.923
Finanziamenti a breve	25	5

5.7 // Proposta di approvazione del bilancio, di destinazione dell'utile di esercizio 2019 e di distribuzione di dividendi

Proposta di approvazione del bilancio, di destinazione dell'utile di esercizio 2019 e di distribuzione di dividendi

Signori Azionisti, sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019, che chiude con un utile civilistico di Euro 9.470.568,34. Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

- ✓ di destinare l'utile civilistico per Euro 7.969.393,52 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente;
- ✓ di destinare l'utile civilistico da gestione esente a Riserva utili distribuibili per Euro 97,87;
- ✓ di destinare l'utile civilistico per Euro 1.501.045,11 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione imponibile;
- ✓ di destinare l'utile civilistico da gestione imponibile a Riserva utili distribuibili per Euro 31,84;
- ✓ di riclassificare per Euro 27.958.708,62 la Riserva Fair Value, in conseguenza del parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo la Riserva di utili distribuiti. Conseguentemente, la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 311.117.558,81 ad Euro 283.158.850,19.

Il dividendo complessivo sulla base delle azioni della Società, pari a numero 110.306.078, ammonta ad Euro 55.153.039 da prelevare:

- ✓ per Euro 7.969.393,52, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- ✓ per Euro 27.958.619,76, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente; Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 35.928.013,28, corrispondenti ad Euro 0,325712 per azione;
- ✓ per Euro 1.501.045,11, corrispondente ad Euro 0,013608 per azione, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione imponibile;
- ✓ per Euro 17.723.980,61, corrispondente ad Euro 0,160680 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, 27 febbraio 2020

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.:

Prospetto riepilogativo Bilancio COOP Alleanza 3.0 STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)	Esercizio 2018	Esercizio 2017
ATTIVO		
A) Crediti V / Soci per vers. ancora dovuti	1.031	442.177
B) Immobilizzazioni	3.974.023.535	4.190.805.870
C) Attivo Circolante	3.961.149.809	4.451.752.240
D) Ratei e Risconti	13.409.267	11.948.496
Totale Attivo	7.948.583.642	8.654.948.783
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto	2.082.384.102	2.358.221.190
B) Fondi per rischi ed oneri	128.384.530	76.818.746
C) Trattamento di fine rapporto di lav. sub.	143.094.515	143.363.446
D) Debiti	5.588.350.696	6.069.778.776
E) Ratei e Risconti	6.369.799	6.766.625
Totale Passivo e Patrimonio Netto	7.948.583.642	8.654.948.783
Conti D'ordine CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) Valore della produzione	4.144.396.616	4.155.265.332
B) Costi della produzione	(4.478.023.443)	(4.297.412.798)
C) Proventi ed oneri finanziari	144.034.311	198.503.203
D) Rettifiche di val. di attività finanz.	(107.249.036)	(87.723.587)
E) Proventi ed oneri straordinari Imposte sul reddito dell'esercizio	7.274.581	(6.227.688)
Utile (Perdita) dell'esercizio	(289.566.971)	(37.595.538)

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 2019 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 2019
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	138
Revisione bilancio di sostenibilità	PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	25
Incarichi nell'ambito emissione nuovo bond (*)	PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	170
Totale			333

(*): Si precisa che, nell'ambito dell'operazione di emissione del nuovo prestito obbligazionario conclusa nel mese di novembre 2019, i costi relativi agli incarichi conferiti a PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A. sono stati contabilizzati tra i costi accessori all'operazione e inclusi nel calcolo del costo ammortizzato.

5.10 // Attestazione del bilancio d'esercizio

5.11 // Allegati

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 2019.

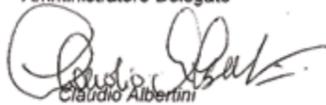
2. Si attesta, inoltre, che:

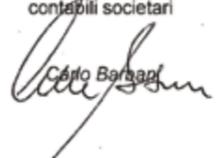
2.1 Il Bilancio d'esercizio:

- 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, 27 febbraio 2020

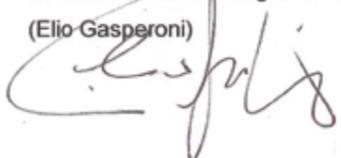
Amministratore Delegato

Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti
contabili societari

Carlo Barban

**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.

27 febbraio 2020

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)
IGD Management S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	75.071.221 (euro)	3.238.178	144.070.641	100%	IGD SIIQ S.p.A.	75.071.221	170.183.477
Millennium Gallery S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	100.000 (euro)	146.147	1.110.204	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100.000	14.463.025
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	60.000.000,00 (euro)	1.032.989	47.563.417	100%	IGD Management s.r.l.	60.000.000	47.437.573
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,3 (lei)	2.841.364	110.967.875	99,99% 0,01%	IGD Management s.r.l. IGD SIIQ S.p.A.	114 113.602	185.618 157.221.548
Winmarkt Management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000 (lei)	4.584	227.356	100%	Win Magazin S.A.	1.001.000	158.340
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00 (euro)	40.558	1.465.727	100%	IGD SIIQ S.p.A.	1.500.000	1.440.509
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	100.000,00 (euro)	(8.736)	99.768	50% 50,00%	IGD SIIQ S.p.A. IGD Management s.r.l.	50.000	54.251
Consorzio I Bricchi (*)	Isola D'Asti (Loc. Molini) Via prato boschiero	Italia	6.000 (euro)	0	5.998	72%	IGD SIIQ S.p.A.	4.335	4.335
Consorzio proprietari C.C. Leonardo (*)	Imola (Bologna) Via Amendola 129	Italia	100.000 (euro)	0	100.000	52%	IGD SIIQ S.p.A.	52.000	52.000
Consorzio proprietari C.C. Fonti del Corallo (*)	Livorno Via Gino Garziani 6	Italia	10.000 (euro)	0	12.400	68%	IGD SIIQ S.p.A.	6.800	6.800
Consorzio proprietari del Compendio commerciale del Commendone (*)	Grosseto Via Ecuador	Italia	10.000 (euro)	0	10.000	52,60%	IGD SIIQ S.p.A.	5.260	6.039
Consorzio Puntadiferro (*)	Forlì, Piazzale della Cooperazione 4	Italia	10.000 (euro)	0	10.000	62%	IGD SIIQ S.p.A.	6.234	6.234

(*) Dati relativi al bilancio al 31 dicembre 2018

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 di
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito, anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, 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 d'esercizio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2019, 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 d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a 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 d'esercizio. 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 - Bergamo 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035229691 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - Brescia 25121 Viale Duca d'Aosta 28 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 66127 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. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Pascolle 43 Tel. 043225789 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332286039 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - Vicenza 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

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 dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio 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° 6, 12 e 15 ed i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" delle note di commento al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019

Al 31 dicembre 2019 il valore degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA è pari, rispettivamente, ad Euro 2.016,3 milioni ed Euro 26,4 milioni, per un valore complessivo di Euro 2.042,7 milioni, corrispondente all'82,7% 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 d'esercizio della Società e rappresenta un aspetto chiave della

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,



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.

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 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 selezione di tutte le tipologie di investimento e di tutti i Periti, nonché di rotazione del portafoglio immobiliare oggetto di analisi.

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 similari appartenenti al settore di riferimento della Società. Per quanto attiene le iniziative immobiliari in corso oggetto di selezione 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

3 di 7



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 d'esercizio 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 del *fair value*.

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 d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA non si estende a tali dati.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio 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 d'esercizio 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 d'esercizio, 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 d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la

4 di 7



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 d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio 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 d'esercizio.

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 d'esercizio, 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 un'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;

5 di 7



- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio 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 d'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 di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA ci ha conferito in data 18 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiaro 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 d'esercizio 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 di 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 2019, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

6 di 7

5.13 // Relazione del Collegio Sindacale



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 d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2019 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 d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2019 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 2020

PricewaterhouseCoopers SpA


Giuseppe Ermocida
(Revisore legale)

7 di 7

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.

Sede Legale Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13 BOLOGNA
Rea 458582 Registro Imprese 00397420399
Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro € 650.000.000,00
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti di 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 la Remunerazione e del Comitato per le Operazioni con 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.

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci

Pagina 1

Il Collegio Sindacale rileva preliminarmente che il Bilancio d'esercizio e consolidato, chiuso al 31 dicembre 2019, 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 (2018), 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 2019 possono essere così riepilogati:

- In data 16 ottobre 2018 IGD aveva sottoscritto con un pool di banche, ivi inclusa BNP Paribas, 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 tra tre anni con opzione di estensione sino a cinque anni in capo a IGD. Il finanziamento è stato così utilizzato:
 - in data 2 gennaio 2019 è stata erogata alla Capogruppo la tranche A, dell'importo complessivo di Euro 1250.000.000,00 per rimborsare in data 7 gennaio 2019 i bond di originari Euro 150.000.000,00 in essere per Euro 124.900.000,00 al 31 dicembre 2018;
 - in data 29 marzo 2019 è stata erogata alla Capogruppo la tranche B, dell'importo complessivo di Euro 75.000.000,00 del finanziamento ai fini di estinguere talune linee di credito. Nella stessa data IGD ha sottoscritto cinque Interest Rate Swap del valore complessivo di Euro 200 milioni a copertura totale dei flussi derivanti dalla Tranche A e B del suddetto finanziamento.
- Il 26 febbraio 2019 il CdA ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018. Il CdA ha inoltre approvato la Relazione sul Governo

Societario e Assetti Proprietari, inserita all'interno del fascicolo di Bilancio, nonché la Relazione sulla Remunerazione. Il CdA ha anche approvato il nono bilancio di sostenibilità per il secondo anno certificato da parte della società PricewaterhouseCoopers, che ha valutato la conformità al più importante standard a livello internazionale (GRI Standards). Infine il Consiglio di Amministrazione, alla presenza del notaio, ha approvato il trasferimento della sede legale della Società a Bologna, in Via Trattati Comunitari Europei 1957 – 2007, n. 13.

- In data 10 aprile 2019 l'Assemblea degli Azionisti ha approvato il Bilancio di Esercizio 2018 così come presentato dal CdA del 26 febbraio 2019 che ha chiuso con un Utile Netto pari a 41,2 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 a partire dal 15 maggio 2019. Il dividendo complessivo, sulla base delle azioni in circolazione alla data dell'Assemblea, pari a 110.276.800,00 azioni ordinarie al netto delle azioni proprie detenute dalla Società, ammonta ad Euro 55.138.400,00, così composto:
 - Euro 33.790.720,29, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è derivante dalla gestione esente;
 - Euro 15.304.621,34 utilizzando le Riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente. Complessivamente, gli utili derivanti dalla gestione esente sono pari ad Euro 49.095.341,63 corrispondenti ad Euro 0,445201 per azione;
 - 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 e per Euro 1.431.282,60 corrispondenti ad Euro 0,012979 per azione, utilizzando parzialmente la Riserva sovrapprezzo azioni quale riserva di capitale.
- Inoltre l'Assemblea ha votato in senso favorevole in merito alla prima sezione della Relazione sulla Remunerazione, già approvata dal CdA in data 26 febbraio 2019, ai sensi dell'art. 123 ter del D. Lgs. 58798, oltre a rinnovare l'autorizzazione al CdA all'acquisto ed alla disposizione di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge.
- In data 9 aprile 2019 Moody's ha diffuso un comunicato al mercato contenente la modifica del rating di IGD da Baa3 (con outlook negative) a Ba1 (con outlook stable) ma poi in data 23 aprile 2019 l'agenzia di rating Standard & Poor's Global Ratings ha assegnato a IGD un rating "BBB-" con outlook stabile, pertanto il Gruppo ha ritenuto di

riconfermare la guidance per l'outlook del Funds From Operations 2019 in crescita del +6/7%.

- In data 7 maggio, il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2019.
- In data 7 giugno 2019 è stata pubblicata la sentenza n. 600/2019, con la quale il Tribunale di Ravenna, accogliendo le domande svolte da Iniziative Immobiliari Siciliane, ha condannato IGD al pagamento di Euro 4.616.023,84 oltre interessi legali a titolo di integrazione del prezzo di compravendita della Galleria del Centro Commerciale "Katané" di Gravina di Catania oltre ad Euro 230.801,19 a titolo di risarcimento del danno conseguente alla mancata integrazione del prezzo di conferimento ai canoni variabili oltre alle spese di lite e di CTU. In data 14 giugno 2019 la società Demostene S.p.A., in qualità di cessionaria dell'intero credito discendente dalla Sentenza, ha notificato a mezzo PEC ad IGD, in qualità di debitrice ceduta, la cessione pro soluto a proprio favore dei diritti di credito derivanti dalla sentenza oltre interessi maturati e maturandi ed altri accessori. IGD, fatte le opportune valutazioni e previa delibera assunta in Consiglio di Amministrazione, ha sottoscritto in data 2 agosto 2019 con la società Demostene S.p.A., in qualità di cessionaria del credito, e con la società Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l., in qualità di cedente del credito nonché di titolare della posizione processuale attiva, un Accordo Transattivo a saldo e stralcio di tutte le domande del Giudizio, a titolo di integrazione prezzo derivante dal Contratto, per l'importo di Euro 3.600.000,00 oltre IVA, con espressa rinuncia altresì da parte di Iniziative Immobiliari Siciliane alla impugnativa della Sentenza.
- In data 2 agosto 2019 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2019 e, tenendo conto di alcuni fattori, ha deciso di rivedere la guidance di crescita dell'FFO per l'intero 2019 portandola in un intervallo compreso tra +4% e +5% (rispetto al precedente +6/7%).
- In settembre 2019 IGD ha ricevuto, per la seconda volta consecutiva, l' "EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2018.
- In data 30 settembre 2019, in relazione agli accordi vincolanti sottoscritti dal Gruppo in data 28 giugno 2019, sono stati sottoscritti contratti definitivi con un primary player internazionale del real estate aventi ad oggetto: • la vendita da parte di Porta Medicea S.r.l. (controllata al 100% da IGD Management) dell'immobile "Palazzo Orlando", situato a Livorno e destinato a uso uffici, ad un prezzo pari a 12,8 milioni di Euro (oltre imposte); • l'acquisto da parte di IGD della quota pari al 50% della Galleria Commerciale "Darsena City", di cui era comproprietaria; • l'acquisto da parte di IGD Management

S.r.l. (controllata al 100% da IGD) della quota pari al 50% della partecipazione nella società RGD Ferrara 2013 S.r.l. – joint venture – titolare dal 2013 del Ramo d'Azienda esercitato all'interno del Complesso Immobiliare "Darsena City" – di cui è attualmente comproprietaria IGD. Per il Gruppo il prezzo complessivo per le due acquisizioni è pari a 13,9 milioni di Euro (oltre imposte).

- In data 22 ottobre 2019 l'agenzia di rating Fitch ratings Ltd ("Fitch") ha assegnato ad IGD un rating pari a "BBB-" con outlook stabile.
- In data 7 novembre 2019 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2019.
- In data 11 novembre 2019 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha approvato la proposta di riduzione volontaria del capitale sociale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2445 c.c., da Euro 749.738.139,26 a Euro 650.000.000,00. In particolare, è prevista la riduzione di capitale, per un importo complessivo di Euro 99.738.139,26, da attuare mediante imputazione di Euro 8.154.918,00 a riserva legale e di Euro 91.583.221,26 a costituzione di una riserva disponibile di patrimonio netto. Tale operazione, neutrale dal punto di vista patrimoniale, non modifica gli obiettivi del Piano strategico 2019-2021 ed in particolare la dividend policy in esso contenuta. La riduzione è volta a dare maggior flessibilità alla struttura del patrimonio netto, mediante l'incremento della riserva legale indisponibile e la contestuale creazione di una provvista disponibile e distribuibile, anche al fine di coniugare le peculiarità del regime speciale delle Siiq (e in particolare l'obbligo distributivo del 70% dell'utile derivante dalla gestione esente resosi disponibile) con le aspettative del mercato dei capitali (rendimento del capitale investito o dividend yield).
- In data 28 novembre 2019, IGD ha emesso un nuovo prestito obbligazionario per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 400.000.000,00. Nella medesima data IGD, con parte dei fondi rinvenienti dall'emissione del nuovo prestito obbligazionario, ha riacquisito parzialmente, tramite un intermediate tender offer, prestiti obbligazionari in essere per un totale di Euro 237,6 milioni. Più precisamente (i) per Euro 229,2 milioni il prestito obbligazionario da 300 milioni di Euro, cedola pari al 2,5% e scadenza 31 maggio 2021 e (ii) per Euro 8,4 milioni il prestito obbligazionario da 162 milioni di Euro, cedola pari al 2,65% e scadenza 21 aprile 2022.

Con riferimento all'andamento economico e finanziario della Capogruppo gli eventi possono essere così sintetizzati:

Il bilancio al 31 dicembre 2019, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un utile netto pari a Euro 9.471 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 128,5 milioni, in incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 3,6 milioni, pari al 2,9%, mentre i costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in decremento rispetto all'esercizio precedente, con una incidenza sui ricavi, in miglioramento, che passa dal 21,9% al 20,8%. Tali variazioni sono determinate principalmente al contributo per l'intero esercizio dei ricavi derivanti dall'acquisto dei 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park perfezionatosi nel corso del mese di aprile 2018 e all'applicazione dal primo gennaio 2019 del nuovo principio contabile IFRS 16.

Il risultato operativo, pari ad Euro 44 milioni, è diminuito rispetto all'esercizio precedente, pari a Euro 29,2 milioni, per effetto del decremento del fair value del patrimonio immobiliare. La gestione finanziaria al 31 dicembre 2019, pari Euro 34,6 milioni, risulta in incremento rispetto all'esercizio 2018, di Euro 3,1 milioni, principalmente per effetto (i) del decremento dei differenziali IRS, (ii) del decremento degli oneri legati ai prestiti obbligazionari, (iii) dell'incremento degli oneri per costo ammortizzato, (iv) dei maggiori oneri finanziari contabilizzati nel periodo a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16, (v) dei maggiori interessi per i finanziamenti acquisiti nell'ambito dell'operazione di acquisizione dei 4 rami d'azienda finalizzata ad aprile 2018 e (vi) dei maggiori oneri finanziari su linee committed.

Nel corso del 2019, 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 2019 – 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 (2019) la Società ha deliberato, nell'Assemblea degli Azionisti del 10 aprile 2019 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 ad Euro 55.153 migliaia (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.

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 aveva adottato un Regolamento per la Gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle Informazioni Riservate e Privilegiate e la tenuta del Registro Insider. Nel corso del 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.

Il Consiglio di Amministrazione del 7 novembre 2019, tenuto conto del preventivo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate espresso in data 4 novembre 2019 e tenuto conto che le esperienze applicative maturate nel triennio 2017-2019 hanno evidenziato come la Procedura sia in grado di assicurare in modo efficace 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, in aderenza alla Comunicazione Consob n. DEM/10078683/2010 del 24-09-2010 che ha raccomandato agli emittenti di effettuare una revisione triennale delle procedure adottate dagli stessi in materia di operazioni con parti correlate, ha deliberato di valutare adeguata l'attuale Procedura adottata dalla Società l'11 novembre 2010 e successivamente aggiornata, ritenendo pertanto allo stato attuale non necessario apportare modifiche alla stessa.

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 31.12.2019 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 2020.

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 2019, 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 correda il bilancio separato e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 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 2020 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 2019, 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 2019 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 2019 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 138 migliaia per l'esercizio 2019. 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) 170 migliaia di Euro per l'incarico relativo all'emissione del nuovo Bond. L'attività di revisione legale relativa alle Società controllate rumene (Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.r.l.) 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. e (iv) Arco Campus S.r.l.. L'importo complessivo è stato di Euro 43 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 2019 sia per i servizi di revisione sia per altre prestazioni rese dalla PriceWaterhouseCoopers S.p.A. e/o da altre entità appartenenti al suo Gruppo. Tali corrispettivi sono ammontanti a 402 migliaia di Euro.

VIII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI A SOGGETTI LEGATI ALLA SOCIETÀ INCARICATA DELLA REVISIONE DA RAPPORTI CONTINUATIVI E DEI RELATIVI COSTI

Il Collegio non è a conoscenza del conferimento, nel corso dell'esercizio 2019 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 2019 DAL COLLEGIO SINDACALE

Nel corso dell'esercizio 2019, 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 segnala:

- Parere rilasciato in data 7 novembre 2019, ai sensi del Regolamento UE n. 537/2014 art. 5, comma 4, in merito a servizi diversi dalla revisione per un totale di 170 migliaia di Euro con riferimento all'affidamento dell'incarico relativo all'offerta di scambio di titoli obbligazionari in circolazione con un titolo obbligazionario di nuova emissione ed all'emissione di un nuovo prestito obbligazionario;
- Parere sulla erogazione del compenso a titolo di retribuzione variabile per l'anno 2018 a

KP

favore dell'Amministratore Delegato, del Direttore Generale alla gestione e dei Dirigenti con responsabilità strategica;

- 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 2019, si sono tenute n. 10 (dieci) 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 27 febbraio 2020, le cui risultanze sono riportate nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari.

Il Collegio Sindacale si è riunito 7 (sette) volte nel corso del 2019 ai fini dell'ex art. 2429 Codice Civile. Il Collegio Sindacale ha sempre garantito la presenza con almeno uno dei suoi membri alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, ha altresì garantito la presenza all'Assemblea di bilancio, nonché la presenza (i) a 5 (cinque) riunioni su 6 (sei) del Comitato di Controllo e Rischi; (ii) a 3 (tre) riunioni su 5 (cinque) del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione; (iii) a 2 (due) riunioni su 2 (due) del Comitato per le Operazioni con 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 Audit.

KP

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 di 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 2019 si sono organizzati 2 (due) incontri, rispettivamente, nel mese di febbraio 2019 con riferimento al Bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2018, e nel mese di dicembre 2019 per la condivisione con tutti gli Organismi di Controllo dei rispettivi Piani di Audit 2020.

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 societari, con l'Internal Audit, con il Comitato di Controllo e Rischi, con il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, 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

de

gestione ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari. 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 agli 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 societari; (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

de

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 2019, 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. Mario Galiano, *partner* della società. 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 societari, oltre all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno 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 2019, non ha rilevato situazioni che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno nel suo complesso. Il sistema di controllo interno infatti non ha evidenziato, a parere del Collegio Sindacale, carenze significative, attesa la prosecuzione nella ricerca da parte delle funzioni competenti di una costante attività di revisione e di perfezionamento metodologico ed organizzativo, che ha permesso di ottenere un adeguato grado di attendibilità, sia in termini di efficacia, sia in termini di efficienza sul sistema dei controlli interni.

XIV. OSSERVAZIONI SUL SISTEMA AMMINISTRATIVO – CONTABILE E SULLA AFFIDABILITÀ DI QUEST'ULTIMO A RAPPRESENTARE

CORRETTAMENTE I FATTI DI GESTIONE

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo – contabile, sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto della Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A., nonché dall'*Internal Audit*.

La struttura amministrativa-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali manifestatesi nel corso dell'esercizio 2019, 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 societari, con riferimento all'informativa contabile contenuta nel bilancio d'esercizio ed in quello consolidato al 31 dicembre 2019, 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.

ke

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 la Remunerazione 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

pe

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 2019 si è riunito n. 5 (cinque) volte con la partecipazione del Presidente del Collegio a 3 (tre) riunioni.

- 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 Lugaesi in qualità di membri. Il Comitato si è riunito con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali. Le riunioni sono state n. 6 (sei). Ai lavori del Comitato di Controllo e Rischi partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco designato da quest'ultimo ed il Presidente del Consiglio di Amministrazione in qualità di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi. Vengono altresì invitati a partecipare alle riunioni del Comitato il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, oltre all'Amministratore Delegato. Il Presidente del Collegio e talvolta alcuni membri dello stesso hanno partecipato a 5 (cinque) riunioni indette nel 2019.
- 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 2019 il Comitato si è riunito 2 (due) volte. Il Presidente del Collegio ha partecipato a tutte le riunioni.

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, sono state svolte due riunioni di tutti gli Organismi di Controllo nel corso del 2019.

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 2019 l'Organismo si è riunito in funzione delle esigenze evidenziate 6 (sei) volte. Esso si è avvalso della collaborazione dell'Internal Audit per lo svolgimento delle attività di verifica.

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.

XVIII. VALUTAZIONI CONCLUSIVE IN ORDINE ALL'ATTIVITÀ SVOLTA

Signori Azionisti,

a conclusione della presente Relazione desideriamo confermarVi che abbiamo svolto la nostra attività di vigilanza con la piena collaborazione degli Organi societari, dei Responsabili preposti all'attività amministrativa e gestionale, dell'Internal 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 strategica,

nonché informazioni sulle partecipazioni azionarie 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.

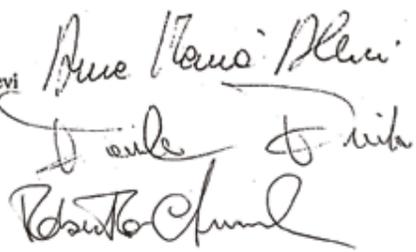
Bologna, 18 Marzo 2020

Il Collegio Sindacale

Dott.ssa Anna Maria Allievi

Prof.ssa Daniela Preite

Dott. Roberto Chiusoli





6

// 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 emporanei) 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 rettificati 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 princi-

pali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali (i) gli strumenti finanziari di copertura, (ii) il debito finanziario e (iii) le imposte differite.

// OVER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello superiore al suo ERV.

// PATRIMONIO IMMOBILIARE

Immobili di proprietà del Gruppo.

// PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi.

// POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)

La PFN rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è determinato dai "finanziamenti a lungo termine" e dai "finanziamenti a breve termine e quote correnti dei finanziamenti a lungo termine", inclusi nelle voci "Passività finanziarie correnti e non correnti" (verso terzi e verso parti correlate), al netto della "Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti", delle "Attività finanziarie non correnti" e dei "Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti" (verso terzi e verso parti correlate).

// PRE-LET

Contratto di affitto firmato con un operatore prima del completamento dello sviluppo immobiliare.

// REIT

Real Estate Investment Trust. Cfr. SIIQ nel caso italiano.

// RENDIMENTO INIZIALE / INITIAL YIELD

È il ricavo da locazione annualizzato generato da un immobile, espresso come percentuale della valutazione dello stesso al momento dell'acquisto.

// RETAIL PARK

Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4,500 m², con parcheggio condiviso.

// REVERSIONARY POTENTIAL YIELD

Affitto netto annualizzato che dovrebbe essere generato da un immobile se fosse completamente affittato a livelli di mercato espresso come percentuale del valore dell'immobile.

// RICAVI LIKE FOR LIKE (PERIMETRO OMOGENEO)

Sono i ricavi da attività locativa di competenza relativi al perimetro omogeneo (asset presenti per l'intero periodo dell'anno in corso e dell'anno precedente). Sono calcolati distintamente per il portafoglio Italia e Romania ed escludono:

> I ricavi degli immobili acquisiti, dismessi o oggetto di significativi interventi di rimodulazione che non producono redditi per l'intero periodo analizzato;

> I mancati ricavi derivanti dalla vacancy strumentale attuata a vario titolo (ad esempio per lavori relativi alla creazione di nuovi layout);

> I ricavi rilevati in via eccezionale e non ripetibile che renderebbero il confronto meno attendibile;

// SIIQ

Società di Investimento Immobiliare Quotata. Modello di investimento immobiliare ispirato ai REIT. La normativa di riferimento attribuisce il regime di esenzione ai fini delle imposte dirette alle società per azioni quotate che svolgono "in via prevalente", soddisfacendo perciò una serie di requisiti di tipo reddituale e patrimoniale, attività di locazione di immobili e assimilati.

// SUPERMERCATO

Immobile avente area di vendita compresa tra mq. 250 e mq. 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

// SUPERFICIE UTILE LORDA

Superficie degli immobili che comprende le mura esterne.

// 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.





info@gruppoigd.it
+39 051 509111

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



www.gruppoigd.it