Repertorio n. 41739----------Raccolta n. 26836

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

DI SOCIETA' PER AZIONI QUOTATA

REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a Bologna
I Ufficio delle Entrate

il 20/04/2021

al Num. 18597

Serie 1T

esatti € 245,00
di cui per bolli € 45,00

Il giorno di giovedì quindici aprile duemilaventuno, essendo le ore dieci

15 aprile 2021

In Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, presso la sede legale della società di cui *infra*, in una sala al terzo piano..

Davanti a me dott. Daniela Cenni, notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna con residenza in Castenaso, è presente il signor:

- GASPERONI ELIO nato a Cervia (RA) il 22 settembre 1953, domiciliato per la carica in Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale: GSP LEI 53P22 C553N, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società

"IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A." o in forma abbreviata **"IGD SIIQ SPA"** con sede in Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna, codice fiscale e Partita IVA 00397420399, R.E.A. BO-458582, con capitale sociale di Euro 650.000.000,00 (seicentocinquantamilioni virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, società con azioni quotate presso il Mercato Telematico Azionario gestito da Borsa Italiana S.p.A. (di seguito la **"Società"**), soggetta a direzione e coordinamento di COOP ALLEANZA 3.0 Soc. Coop. con sede in Castenaso.

Comparente della cui personale identità io notaio sono certo.

Il comparente, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, dichiara di assumere la presidenza dell'odierna assemblea (di seguito l'"Assemblea"), ai sensi dell'art. 14.1 dello statuto sociale e dell'articolo 3 del vigente Regolamento assembleare e invita il notaio Daniela Cenni di Castenaso a svolgere la funzione di segretario della riunione, affinchè proceda alla stesura del verbale.

Nessuno opponendosi, il Presidente constata e dichiara quanto segue:

– la presente Assemblea Ordinaria è stata regolarmente convocata a norma di legge ed ai sensi dell'art. 11.2 dello statuto, in questo luogo, in prima convocazione per le ore dieci del giorno di oggi e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 16 aprile 2021 ora e luogo medesimi, come da avviso pubblicato in data 5 marzo 2021 sul sito Internet della società, presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com nonché mediante estratto pubblicato in data 5 marzo 2021 sul quotidiano "Milano Finanza";

- la documentazione relativa all'Assemblea è stata pubblicata, secondo le modalità previste dalla normativa vigente, sul sito internet della Società nonché sul sito di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com;

– in considerazione del protrarsi dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19 e per il perseguimento della massima tutela della salute degli azionisti, degli esponenti aziendali, dei dipendenti e dei consulenti, la Società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 106, comma 4, del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito con la legge n. 27 del 24 aprile 2020, come successivamente prorogato, prevedendo che l'intervento in assemblea da parte dei titolari del diritto di voto possa avvenire esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-*undecies* del D. Lgs. n. 58/98, individuato in

Computershare S.p.A. con sede legale in via Lorenzo Mascheroni n. 19, Milano (il **"Rappresentante Designato"**) incaricato di ricevere le deleghe e/o le subdeleghe dagli azionisti con le relative istruzioni di voto ai sensi degli artt. 135-*undecies* e 135-*novies* del D. Lgs. 58/1998 e ha reso disponibile, presso la sede sociale e sul proprio sito *internet*, i moduli per il conferimento delle stesse.

Il Presidente dà atto che:

– del Consiglio di Amministrazione, sono presenti in sala esso comparente, l'amministratore delegato Claudio Albertini ed il Vice Presidente Rossella Saoncella mentre assistono in modalità video - conferenza i consiglieri Eric Jean Veron ed Elisabetta Gualandri;

assenti i consiglieri Gianmaria Menabò, Luca Dondi dall'Orologio, Timothy Guy Michele Santini, Alessia Savino, Isabella Landi e Livia Salvini;

– del Collegio Sindacale partecipano in modalità video - conferenza Allievi Anna Maria, Presidente, e Daniela Preite; assente il sindaco Roberto Chiusoli;

– la società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. non è presente;

– la società Computershare S.p.A. partecipa in video-conferenza in persona del proprio procuratore Claudio Cattaneo, debitamente identificato;

– sono altresì presenti in sala alcuni dipendenti della Società, incaricati di fornire supporto tecnico operativo per lo svolgimento dell'odierna assemblea.

Quindi il Presidente attesta:

- il capitale sociale deliberato è pari a Euro 650.000.000,00 (seicentocinquantamilioni virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, diviso in n. 110.341.903 (centodiecimilionitrecentoquarantunomilanovecentotré) azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, con diritto di intervento e di voto nella presente Assemblea;

– la Società non detiene nel proprio portafoglio azioni proprie;

– al momento della verifica della valida costituzione dell'Assemblea odierna hanno conferito delega al Rappresentante Designato n. 219 (duecentodiciannove) azionisti, rappresentanti complessivamente 76.509.292 (settantaseimilionicinquecentonovemiladuecentonovantadue) azioni ordinarie, relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione dell'intermediario prevista dall'art. 83-*sexies* del D. Lgs. 58/1998, pari al 69,338384% delle n. 110.341.903 (centodiecimilionitrecentoquarantunomilanovecentotré) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale;

– le comunicazioni degli intermediari, ai fini dell'intervento alla presente assemblea dei soggetti legittimati, sono pervenute alla Società ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, nonché nel rispetto di quanto previsto dallo statuto sociale;

- è stata verificata la rispondenza alle vigenti norme di legge e di statuto delle deleghe e/o subdeleghe conferite a Computershare S.p.A. quale Rappresentante Designato;

– ai sensi del comma 3 del citato art. 135-*undecies* del D.Lgs. 58/1998, le azioni per le quali è stata conferita delega e/o subdelega ai sensi degli artt. 135-*novies* e 135-*undecies* del D.Lgs. 58/1998, anche parziale, al Rappresentante Designato sono computate ai fini della regolare costituzione dell'assemblea, mentre le azioni in relazione alle quali non siano state conferite istruzioni di voto sulle proposte all'ordine del giorno, non sono computate ai fini del calcolo della maggioranza e della quota di capitale richiesta per l'approvazione della relativa delibera;

- i soci legittimati all'intervento in questa Assemblea, mediante delega e/o subdelega, sono indicati nell'elenco che il Presidente mi consegna e che, previa

visione e sottoscrizione del costituito e mia, allego al presente atto sotto la lettera **"A"**.

Quindi il Presidente chiede al dott. Claudio Cattaneo, che assiste alla presente assemblea in nome e per conto del Rappresentante Designato, di confermare che non verrà espresso voto difforme da quello indicato nelle istruzioni. il dott. Claudio Cattaneo conferma che non verrà espresso voto difforme da quello indicato nelle istruzioni.

Il Presidente fa presente che:

- al fine di facilitare la verbalizzazione, è stata predisposta la registrazione audio dell'Assemblea, su supporto amovibile che verrà distrutto a seguito dell'avvenuta verbalizzazione;
- non sono state presentate da parte degli azionisti richieste di integrazione dell'ordine del giorno dell'Assemblea o nuove proposte di delibera ai sensi dell'art. 126-*bis* del D.Lgs. 58/1998.

Il Presidente, quindi, constatato che il collegamento in video-conferenza e tele-conferenza è chiaro rispetto ad ogni partecipante e privo di interferenze, dà atto di essere in grado di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti e che i medesimi sono in grado di partecipare alla discussione, interagendo tra loro, con il Presidente e con me notaio oltre che partecipare alla votazione.

Pertanto il Presidente dichiara che la presente Assemblea è regolarmente costituita e atta a deliberare su tutti gli argomenti all'ordine del giorno di cui alla convocazione citata ed ivi così formulati:

ORDINE DEL GIORNO

1. **Bilancio di esercizio al 31.12.2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del**

Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2020; deliberazioni inerenti e conseguenti.

2. Destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti.

3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter*, commi 3-*ter* e 6, del D. Lgs. 58/98:

3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante;

3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante.

4. Nomina del Consiglio di Amministrazione

4.1 Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;

4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;

4.3 Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione;

4.4 Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione;

5. Nomina del Collegio Sindacale

5.1 Nomina dei tre Sindaci Effettivi e dei tre Sindaci Supplenti;

5.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;

5.3 Determinazione del compenso dei componenti il Collegio Sindacale.

Il Presidente dà atto che, con riguardo agli argomenti all'ordine del giorno, sono stati regolarmente espletati gli adempimenti previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari. In particolare:

- le relazioni illustrative previste dall'art. 125-*ter* del D. Lgs. 58/1998 sono state messe a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società www.gruppoigd.it, nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com. In particolare, la Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione sulle proposte deliberative dei punti all'ordine del giorno nn. 4 e 5 è stata messa a disposizione del pubblico in data 5 marzo 2021, mentre la Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione sulle proposte deliberative dei punti all'ordine del giorno nn. 1, 2 e 3 è stata messa a disposizione del pubblico in data 15 marzo 2021;

- il progetto di bilancio d'esercizio, il bilancio consolidato, la relazione degli amministratori sulla gestione, la relazione annuale in materia di *corporate governance,* la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, le relazioni della società di revisione sul progetto di bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato e la relazione del Collegio Sindacale sono stati messi a disposizione del pubblico in data 15 marzo 2021 presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società www.gruppoigd.it, presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com;

- le liste presentate dagli azionisti per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale sono state messe a disposizione del pubblico in data 24 marzo 2021 presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società www.gruppoigd.it, presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com;

- tutta la documentazione sopra elencata è stata inviata agli azionisti che ne hanno fatto richiesta ed è stata consegnata al Rappresentante Designato intervenuto all'odierna assemblea;

- inoltre, riguardo alla predetta documentazione, sono stati espletati tutti gli

adempimenti previsti dalla normativa vigente nei confronti della Consob;

- alle domande pervenute dagli azionisti entro il termine indicato nell'Avviso di Convocazione è stata data risposta entro il 13 aprile 2021 ai sensi dell'art. 127-ter, comma 1-bis, del D. Lgs. n. 58/98 mediante pubblicazione sul sito internet della Società, nella sezione dedicata all'Assemblea. Al riguardo, il Presidente mi consegna il testo delle dette domande (tutte pervenute dall'azionista Tommaso Marino) e le relative risposte, che si allegano al presente verbale sub **"B".** Dà atto il Presidente che non sono pervenute alla Società ulteriori domande e/o richieste di interventi in relazione ad alcuni argomenti all'ordine del giorno da parte degli azionisti.

Ancora il Presidente fa constatare e dichiara quanto segue:

– la Società si qualifica quale PMI ai sensi dell'art. 1, comma w-*quater*, D. Lgs. 58/98, come da ultimo modificato ed integrato;

– secondo le risultanze del libro soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. 58/1998 e da altre informazioni a disposizione, i soggetti che detengono una partecipazione in misura superiore alla soglia del 3% del capitale sociale sottoscritto di IGD SIIQ S.p.A., temporaneamente fissata dalla Consob con delibera n. 21672 del 13 gennaio 2021 sono i seguenti:

- Coop. Alleanza 3.0 soc. coop è titolare di 45.153.442 (quarantacinquemilionicentocinquantatremilaquattrocentoquarantadue) azioni ordinarie, pari al 40,92% (quaranta virgola novantadue per cento) del capitale sociale;

- Unicoop Tirreno società cooperativa è titolare di n. 10.881.625 (diecimilioniottocentottantunomilaseicentoventicinque) azioni ordinarie, pari al 9,86% (nove virgola ottantasei per cento) del capitale sociale, delle quali solo

8.681.625 (ottomilioniseicentottantunomilaseicentoventicinque), pari al 7,87% (sette virgola ottantasette per cento) del capitale sociale, con diritto di voto;

- Europa Plus SCA SIF è titolare di n. 4.965.396 (quattromilioninovecentosessantacinquemilatrecentonovantasei) azioni ordinarie, pari al 4,50% (quattro virgola cinquanta per cento) del capitale sociale;

- alla Società non risultano altri azionisti titolari di azioni ordinarie della società in misura superiore al 3% (tre per cento) del capitale sociale sottoscritto rappresentato da azioni con diritto di voto;

– la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di Coop Alleanza 3.0 soc. coop. ai sensi e per gli effetti dell'art. 2497 c.c..

Da ultimo il Presidente, richiamato l'articolo 122, comma 4, del TUF ai sensi del quale non può essere esercitato il diritto di voto inerente le azioni per le quali non sono stati rispettati gli obblighi di comunicazioni previsti dal comma 1 dello stesso articolo 122, dà atto che alla Società non è nota l'esistenza di patti parasociali.

Prima di iniziare la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente illustra alcune modalità operative per lo svolgimento dei lavori assembleari in ottemperanza alle misure adottate per contenere la diffusione del COVID - 19:

- l'intervento in Assemblea da parte dei soci aventi diritto avviene esclusivamente tramite il Rappresentante Designato dalla Società in virtù della facoltà prevista dall'art. 106, comma 4, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito con la legge n. 27 del 24 aprile 2020, come successivamente prorogato, pertanto le votazioni su tutte o alcune delle proposte di delibera in merito agli argomenti all'ordine del giorno, sono contenute nelle deleghe e/o subdeleghe conferite al Rappresentante Designato dagli azionisti;

- le operazioni di rilevazione dei risultati delle votazioni saranno pertanto gestite

con l'ausilio di apparecchiature tecniche da parte di Computershare S.p.A., quale Rappresentante Designato;

– al presente atto sarà allegato l'elenco dei nominativi degli azionisti che, mediante delega e/o subdelega al Rappresentante Designato, hanno espresso voto contrario o si sono astenuti nonché di quelli che hanno espresso voto favorevole e questo per ogni votazione.

Indi il Presidente ricorda che i membri del Consiglio di Amministrazione e i Sindaci possono chiedere di intervenire e invita coloro che volessero abbandonare il collegamento audio – video prima del termine dei lavori di avvisare ai fini della messa a verbale.

Infine il Presidente informa che, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali degli azionisti o degli aventi diritto al voto, i dati necessari ai fini della partecipazione all'Assemblea saranno trattati dalla Società esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'esecuzione degli adempimenti assembleari.

Da ultimo il Presidente dà atto che gli onorari, al netto dell'effetto di indicizzazione all'inflazione dell'anno, spettanti alla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. sono i seguenti:

- per la revisione del bilancio d'esercizio al 31.12.2020 (incluse le attività di verifica della regolare tenuta della contabilità sociale, di cui all'art. 14, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 39/2010) Euro 87.000,00 (ottantasettemila virgola zero zero) comprensivi di spese (oltre ad IVA) a fronte di circa 1500 (millecinquecento) ore impiegate;

- per la revisione del bilancio consolidato al 31.12.2020 Euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) comprensivi di spese (oltre ad IVA) a fronte di

circa 420 (quattrocentoventi) ore impiegate;

- per la revisione della relazione semestrale Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) comprensivi di spese (oltre ad IVA) a fronte di circa 800 (ottocento) ore impiegate;

e precisa che i predetti corrispettivi annuali includono il contributo Consob.

Indi il Presidente dà inizio alla trattazione del primo argomento all'ordine del giorno.

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2020; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Il Presidente rammenta che la Relazione Illustrativa predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'odierna assemblea e dell'ulteriore documentazione relativa al primo punto all'ordine del giorno sono state messe a disposizione del pubblico, nei termini di legge, presso la sede sociale, sul sito internet della Società www.gruppoigd.it, presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com, nonché messe a disposizione degli intervenuti. In particolare, sono state rese disponibili la Relazione Finanziaria Annuale relativa all'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020 (comprendente il progetto di Bilancio di Esercizio ed il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020, la Relazione sulla Gestione e le prescritte Attestazioni) unitamente alle Relazioni della Società di Revisione, alla Relazione del Collegio Sindacale, alla Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari ed alla Relazione sulla Politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti. Pertanto propone di essere esonerato dalla lettura di tutti i menzionati documenti e rinviare a quanto da essi risultante.

In assenza di espressioni di dissenso, il Presidente cede la parola alla dott.ssa

Allievi, la quale, a nome dell'intero Collegio Sindacale, conferma il contenuto della Relazione a corredo del bilancio e facente parte della documentazione resa disponibile al pubblico e dichiara di non avere osservazioni da formulare.

Il Presidente dà quindi lettura della proposta di deliberazione in ordine al primo argomento all'ordine del giorno:

"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,

1. *vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione;*
2. *vista la Relazione del Collegio Sindacale;*
3. *esaminato il bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2020;*
4. *preso atto della relazione della società di revisione PricewaterhouseCooper S.p.A.;*

delibera

di approvare il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2020, con una perdita netta pari ad Euro 66.437.039,64 (sessantaseimilioniquattrocentotrentasettemilatrentanove virgola sessantaquattro) e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione".

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede al Rappresentante Designato se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. Questi conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 76.509.292 (settantaseimilionicinquecentonovemiladuecentonovantadue) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 69,338384% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie

costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è stata data lettura, invitando il Rappresentante Designato a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. Questi dichiara che

- n. 76.425.528 (settantaseimilioniquattrocentoventicinquemilacinquecentoventotto) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 99,890518% delle azioni rappresentate;

- n. 0 (zero) azioni hanno espresso voto contrario;

- n. 83.764 (ottantatremilasettecentosessantaquattro) azioni si sono astenute dal voto;

- non votanti: nessuno.

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a maggioranza, con il voto favorevole di numero 76.425.528 azioni, contrari nessuno, azioni astenute n. 83.764.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera **"C"**.

Indi il Presidente pone in trattazione il secondo punto all'ordine del giorno:

2. Destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Il Presidente ricorda che, ai sensi della normativa vigente, il Consiglio di Amministrazione ha formulato una proposta motivata all'assemblea in merito alla destinazione dell'utile di esercizio.

Quindi il Presidente dà lettura della proposta di deliberazione in ordine al secondo argomento all'ordine del giorno:

"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., esaminata la relazione

illustrativa del Consiglio di Amministrazione,

delibera

- *di coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2020, pari ad Euro 66.437.039,64 (sessantaseimilioniquattrocentotrentasettemilatrentanove virgola sessantaquattro), con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 30.031.594,47 (trentamilionitrentunomilacinquecentonovantaquattro virgola quarantasette) e con la Riserva disponibile per Euro 36.405.445,17 (trentaseimilioniquattrocentocinquemilaquattrocentoquarantacinque virgola diciassette);*
- *di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 31.737.981,96 (trentunomilionisettecentotrentasettemilanovecentottantuno virgola novantasei), in conseguenza al 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 distribuibili. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 283.158.850,19 (duecentottantatremilionicentocinquantottomilaottocentocinquanta virgola diciannove) a Euro 251.420.868,23 (duecentocinquantunomilioniquattrocentoventimilaottocentosessantotto virgola ventitré).*
- *di coprire la Riserva aumento di capitale, negativa per Euro 10.304.558,06 (diecimilionitrecentoquattromilacinquecentocinquantotto virgola zero sei), con la Riserva emissione prestito obbligazionario;*
- *di coprire la Riserva vendite azioni proprie, negativa per Euro 233.087,16*

(duecentotrentatremilaottantasette virgola sedici), con la Riserva emissione prestito obbligazionario;

- *di coprire la Riserva FTA IFRS9, negativa per Euro 4.353.719,51 (quattromilionitrecentocinquantatremilasettecentodiciannove virgola cinquantuno), con la Riserva emissione prestito obbligazionario per Euro 4.327.109,19 (quattromilionitrecentoventisettemilacentonove virgola diciannove) e con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 26.610,32 (ventiseimilaseicentodieci virgola trentadue).".*

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione, il Presidente chiede al Rappresentante Designato se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. Questi conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 76.509.292 (settantaseimilionicinquecentonovemiladuecentonovantadue) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 69,338384% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è stata data lettura, invitando il Rappresentante Designato a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. Questi dichiara che:

- n. 76.509.292 (settantaseimilionicinquecentonovemiladuecentonovantadue) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 100% delle azioni rappresentate;
- n. 0 (zero) azioni hanno espresso voto contrario;
- n. 0 (zero) azioni si sono astenute dal voto;
- non votanti: nessuno.

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta all'unanimità, con il voto favorevole di numero 76.509.292 azioni, nessun contrario e nessun astenuto.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera **"D"**.

Indi il Presidente inizia la trattazione del terzo punto all'ordine del giorno:

3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter*, commi 3-*ter* e 6, del D. Lgs. 58/98:

3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante;

3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante.

Il Presidente ricorda che, ai sensi dell'art. 123-*ter* del D. Lgs. 58/1998, l'assemblea è chiamata a deliberare in merito alla prima e alla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti. Ai sensi dell'art. 123-*ter, comma 3,* del D. Lgs. 58/1998,la prima sezione illustra la politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2021, nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica. Tale sezione, ai sensi dell'art. 123-*ter*, commi 3-*bis* e 3-*ter*, del TUF, introdotti dal D.Lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

La seconda sezione contiene l'indicazione dei compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche (per questi ultimi in forma aggregata) nell'esercizio 2020

o ad esso relativi; tale sezione, ai sensi del nuovo comma 6 dell'art. 123-*ter* TUF, come introdotto dal D. Lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto non vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

Il Presidente dà quindi lettura della proposta di deliberazione relativa alla prima sezione:

"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,

- *esaminata la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" prevista dall'art. 123-*ter*, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, predisposta dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, contenente l'illustrazione della politica della Società in materia di remunerazione dei componenti dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2021, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione della stessa*

delibera

- *ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis) e 3-ter), del TUF, di approvare la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 25 febbraio 2021."*

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione, il Presidente chiede al Rappresentante Designato se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. Questi conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta

che partecipano alla votazione n. 76.509.292 (settantaseimilionicinquecentonovemiladuecentonovantadue) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 69,338384% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è stata data lettura, invitando il Rappresentante Designato a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. Questi dichiara che

- n. 74.425.097 (settantaquattromilioniquattrocentoventicinquemilanovantasette) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 97,275893% delle azioni rappresentate;

- n. 1.023.315 (unmilioneventitremilatrecentoquindici) azioni hanno espresso voto contrario;

- n. 1.060.880 (unmilionesessantamilaottocentottanta) azioni si sono astenute dal voto;

. non votanti: nessuno.

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a maggioranza, con il voto favorevole di numero 74.425.097 azioni, contrari n. 1.023.315 azioni e astenute n. 1.060.880 azioni.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera **"E"**.

Indi il Presidente dà lettura della proposta di deliberazione in merito alla seconda sezione:

"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione

Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,

- *esaminata la seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" prevista dall'art. 123-*ter*, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, predisposta dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, contenente l'indicazione dei compensi maturati e/o corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche nell'esercizio 2020 o ad esso relativi;*

delibera

- *ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, in senso favorevole sulla seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 25 febbraio 2021."*

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione, il Presidente chiede al Rappresentante Designato se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. Questi conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta quindi che partecipano alla votazione n. 76.509.292 (settantaseimilionicinquecentonovemiladuecentonovantadue) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 69,338384% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è stata data lettura, invitando il Rappresentante Designato a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. Questi dichiara che

- n. 66.157.997 (sessantaseimilionicentocinquantasettemilanovecentonovantasette) azioni hanno espresso voto favorevole, pari all'86,470539% delle azioni rappresentate;

- n. 10.347.072 (diecimilionitrecentoquarantasettemilasettantadue) azioni hanno espresso voto contrario;

- n. 4.223 (quattromiladuecentoventitre) azioni si sono astenute dal voto;

- non votanti: nessuno.

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a maggioranza, con il voto favorevole di numero 66.157.997 azioni, contrarie n. 10.347.072 azioni e astenute n. 4.223 azioni.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera **"F"**.

Il Presidente pone quindi in trattazione il quarto punto all'ordine del giorno:

4. **Nomina del Consiglio di Amministrazione**

4.1 Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;

4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;

4.3 Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione;

4.4 Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente dà atto che la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione su questo punto all'ordine del giorno è stata resa nota al pubblico nei termini e con le modalità di legge, pertanto propone di essere esonerato della lettura di tale

documento.

Indi, in assenza di espressioni di dissenso, il Presidente fa presente che l'Assemblea è chiamata a nominare i membri del Consiglio di Amministrazione della Società, venuto a scadere in occasione della presente assemblea chiamata ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020.

Il Presidente informa preliminarmente che, unitamente alla presentazione della propria lista di candidati per la nomina del Consiglio di Amministrazione, l'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. ha depositato una proposta, da sottoporre all'Assemblea, la quale prevede che:

(i) il Consiglio di Amministrazione sia composto da 11 (undici) componenti;

(ii) la durata in carica degli amministratori sia fissata in tre esercizi e che dunque il nominando Consiglio di Amministrazione venga a scadere alla data dell'assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023;

(iii) il compenso annuo lordo spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione sia fissato in Euro 20.000 (ventimila) oltre il rimborso delle spese per lo svolgimento della funzione a fronte della presentazione di apposita documentazione giustificativa, salva la facoltà, concessa dall'art. 25.1 dello Statuto Sociale al Consiglio di Amministrazione, di prevedere un emolumento ulteriore in caso di conferimento di particolari cariche a singoli amministratori.

In merito al punto **4.1 "Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione",** il Presidente pone quindi in votazione la seguente proposta di deliberazione presentata dall'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop:

"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,

delibera

- *di determinare in 11 (undici) il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione".*

Indi il Presidente chiede al Rappresentante Designato se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. Questi conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 76.509.292 (settantaseimilionicinquecentonovemiladuecentonovantadue) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 69,338384% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è stata data lettura, invitando il Rappresentante Designato a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. Questi dichiara che

- n. 76.289.146 (settantaseimilioniduecentottantanovemilacentoquarantasei) azioni hanno espresso voto favorevole;
- n. 220.146 (duecentoventimilacentoquarantasei) azioni hanno espresso voto contrario;
- n. 0 (zero) azioni si sono astenute dal voto;
- non votanti: nessuno.

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a maggioranza, con il voto favorevole di numero 76.289.146 azioni, contrarie n. 220.146 azioni, nessuno

astenuto.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera **"G"**.

In merito al punto **4.2 "Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione",** il Presidente pone in votazione la seguente proposta di deliberazione presentata dall'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop:

"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

delibera

di determinare in tre esercizi il periodo di durata della carica degli amministratori e precisamente per gli esercizi 2021-2022-2023, sino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.".

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione, il Presidente chiede al Rappresentante Designato se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. Questi conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 76.509.292 (settantaseimilionicinquecentonovemiladuecentonovantadue) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 69,338384% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera, invitando il Rappresentante Designato a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. Questi dichiara che -

- n. 76.246.621 (settantaseimilioniduecentoquarantaseimilaseicentoventuno) azioni

hanno espresso voto favorevole, pari al 99,656681% delle azioni rappresentate;

- n. 262.671 (duecentosessantaduemilaseicentosettantuno) azioni hanno espresso voto contrario;

- n. 0 (zero) azioni si sono astenute dal voto;

- non votanti: nessuno.

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a maggioranza, con il voto favorevole di numero 76.246.621 azioni, contrarie n. 262.671 azioni, nessun astenuto.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera **"H"**.

Il Presidente passa quindi alla trattazione dell'argomento di cui al **punto 4.3 "Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione".**

In merito il Presidente comunica che, nei termini e con le modalità previste dalla normativa applicabile e dallo Statuto Sociale, sono state presentate **3** (tre) liste di candidati alla carica di consiglieri di amministrazione.

In particolare, in data 22 marzo 2021, l'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., titolare – al momento della presentazione della lista - di n. 45.153.442 azioni, pari al 40,92% del capitale sociale, ha presentato una lista nella quale sono indicati i seguenti candidati: Rossella Saoncella, Stefano Dall'Ara, Claudio Albertini, Edy Gambetti, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Paola Bonfranceschi, Laura Ceccotti, Donatella Vitanza. **Tale lista è stata identificata con il n. 1**.

Dei componenti di tale lista, i candidati Rossella Saoncella, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Paola Bonfranceschi e Donatella Vitanza hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle

applicabili disposizioni del D. Lgs. 58/1998, del Regolamento Mercati adottato dalla Consob con delibera n. 20249/2017 e del Codice di Corporate Governance.

In data 19 marzo 2021, l'azionista Unicoop Tirreno S.C., titolare – al momento della presentazione della lista - di n. 8.681.625 azioni ordinarie con diritto di voto, pari 7,87% del capitale sociale, ha presentato una lista nella quale sono indicati i seguenti candidati: Alessia Savino, Laura Materassi, Chiara Pieragnoli, Piero Canova e Alessandro Batistoni. **Tale lista è stata identificata con il n. 2**.

Dei componenti di tale lista, i candidati Laura Materassi e Chiara Pieragnoli hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del D. Lgs. 58/1998, del Regolamento Mercati adottato dalla Consob con delibera n. 20249/2017 e del Codice di Corporate Governance.

In data 19 marzo 2021, l'azionista Europa Plus SCA SIF titolare – al momento della presentazione della lista - di n. 4.965.396 azioni, pari al 4,50% del capitale sociale, ha presentato una lista nella quale sono indicati i seguenti candidati: Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti, Géry Xavier Didier Robert-Ambroix e Flavia Scarpellini. **Tale lista è stata identificata con il n. 3**.

Tutti i candidati della lista n. 3 hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del D. Lgs. 58/1998, del Regolamento Mercati adottato dalla Consob con delibera n. 20249/2017 e del Codice di Corporate Governance.

Il Presidente fa presente che:

- ai sensi dell' art. 16.3 dello Statuto Sociale, tutte le liste includono candidati di genere diverso;
- l'azionista Europa Plus SCA SIF, che ha presentato la lista n. 3, ha dichiarato l'assenza di rapporti di collegamento, anche indiretti, con gli azionisti che

detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa;

- le liste, unitamente alla richiesta documentazione di corredo, sono state messe a disposizione del pubblico ai sensi di legge, presso la sede sociale, Borsa Italiana spa ed il meccanismo di stoccaggio autorizzato emarket storage nonché sul sito Internet della Società in data 24 marzo 2021;

- coloro ai quali spetta il diritto di voto possono votare una sola lista ed il voto contrario o l'astensione si intendono riferiti a tutte le liste.

Indi il Presidente rammenta le modalità procedurali della nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione:

- saranno poste in votazione le tre liste;

- saranno indicati i voti riportati da ciascuna lista;

- i voti ottenuti da ciascuna lista saranno divisi successivamente per uno, per due, per tre, per quattro, per cinque, etc., secondo il numero dei consiglieri da eleggere. I quozienti ottenuti saranno assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna lista, nell'ordine dalla stessa previsto e verranno disposti in un'unica graduatoria decrescente;

- risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati. In caso di parità di quoziente per l'ultimo consigliere da eleggere sarà preferito quello della lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti e, a parità di voti, quello più anziano di età;

- almeno un consigliere dovrà essere tratto dalla lista di minoranza; pertanto, qualora in applicazione dei criteri di nomina sopra descritti, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultino espressione di un'unica lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato

delle liste di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato;

- qualora, ad esito delle votazioni e delle operazioni di cui sopra, non risulti rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, si applicherà il meccanismo di scorrimento previsto all'art. 16.7-*bis* dello Statuto Sociale.

Il Presidente chiede quindi al Rappresentante Designato se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. Questi conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta quindi che partecipano alla votazione n. 76.509.292 (settantaseimilionicinquecentonovemiladuecentonovantadue) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 69,338384% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione invitando il Rappresentante Designato a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. Questi dichiara che:

- hanno votato a favore della lista numero 1 numero 47.855.338 (quarantasettemilioniottocentocinquantacinquemilatrecentotrentotto) azioni pari al 62,548400% delle azioni rappresentate;

- hanno votato a favore della lista numero 2 numero 8.681.625 (ottomilioniseicentottantunomilaseicentoventicinque) azioni pari all'11,347151% delle azioni rappresentate;

- hanno votato a favore della lista numero 3 numero 19.972.328 (diciannovemilioninovecentosettantaduemilatrecentoventotto) azioni pari al 26,104448% delle azioni rappresentate;

- hanno espresso voto contrario numero 0 (zero) azioni;

- si sono astenute numero 1 (uno) azioni

- non votanti: nessuno.

Il Presidente dichiara quindi che risultano eletti quali membri del Consiglio di Amministrazione i signori:

1. Rossella Saoncella nata a Budrio (BO) il 14 luglio 1954, domiciliata a Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale SNC RSL 54L54 B249G, tratta dalla lista 1;

2. Stefano Dall'Ara nato a Bologna il 26 aprile 1963, domiciliato a Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale DLL SFN 63D26 A944M, tratto dalla lista 1;

3. Timothy Guy Michele Santini nato a Londra (Regno Unito) il 18 febbraio 1966, domiciliato a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale SNT TTH 66B18 Z114Z tratto dalla lista 3;

4. Claudio Albertini nato a Bologna il 16 aprile 1958, domiciliato a Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale LBR CLD 58D16 A944W, tratto dalla lista 1;

5. Edy Gambetti nato a Modena (MO) il 9 giugno 1951, domiciliato a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale GMB DYE 51H09 F257M, tratto dalla lista 1;

6. Rosa Cipriotti nata a Cariati (CS) il 14 dicembre 1974, domiciliata a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale CPR RSO 74T54 B774Y, tratta dalla lista 3;

7. Antonio Rizzi nato a Napoli (NA) il 14 dicembre 1965, domiciliato a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale RZZ NTN 65T14 F839G, tratto dalla lista 1;

8. Alessia Savino nata a Fabriano (AN) il 5 maggio 1967, domiciliata a Bologna,

Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale SVN LSS 67E45 D451D, tratta dalla lista 2;

9. Silvia Benzi nata a Cesena (FC) il 24 settembre 1975, domiciliata a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale BNZ SLV 75P64 C573S, tratta dalla lista 1;

10. Rossella Schiavini nata a Gallarate (VA) l'8 maggio 1966, domiciliata a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale SCH RSL 66E48 D869R, tratta dalla lista 1;

11. Gery Xavier Didier Robert - Ambroix nato a Vichy (Francia) il 13 agosto 1966, domiciliato a Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale RBR GYX 66M13 Z110O, tratto dalla lista 3.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera **"I".** Il Presidente formula i suoi auguri al nuovo Consiglio di Amministrazione e ringrazia quello uscente per l'operato svolto.

Il Presidente dà atto che i nominati amministratori, hanno dichiarato, prima dell'Assemblea, di accettare la carica, ove deliberata dall'Assemblea..

Ancora il Presidente dichiara che:

- gli amministratori indipendenti hanno dichiarato di possedere i requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente e dal Codice di Corporate Governance;

- la composizione del Consiglio di Amministrazione risulta conforme allo Statuto Sociale ed alla normativa vigente in materia di equilibrio tra generi, che prevede che i 2/5 (due quinti) del Consiglio di Amministrazione sia costituito dal genere meno rappresentato a numero 5 consiglieri del genere meno rappresentato (risultato

arrotondato al numero superiore);

- il Consiglio di Amministrazione così nominato resterà in carica per gli esercizi 2021-2022-2023 e pertanto sino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023;
- l'accertamento del possesso dei requisiti prescritti dalla legge e dai regolamenti da parte dei nuovi amministratori sarà effettuato dal Consiglio di Amministrazione nel corso della prima riunione utile, che sarà convocata nei prossimi giorni.

In merito al punto **4.4 "Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione"** il Presidente pone in votazione la seguente proposta di deliberazione presentata dall'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop:

"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,

delibera

di determinare il compenso annuo lordo spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione in Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) oltre il rimborso delle spese per lo svolgimento della funzione a fronte della presentazione di apposita documentazione giustificativa, salva la facoltà, concessa dall'art. 25.1 dello Statuto Sociale al Consiglio di Amministrazione, di prevedere un emolumento ulteriore in caso di conferimento di particolari cariche a singoli amministratori".

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione, il Presidente chiede al Rappresentante Designato se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. Questi conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 76.509.292 (settantaseimilionicinquecentonovemiladuecentonovantadue) azioni relativamente

alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 69,338384% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera, invitando il Rappresentante Designato a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. Questi dichiara che

- n. 76.509.292 (settantaseimilionicinquecentonovemiladuecentonovantadue) azioni hanno espresso voto favorevole;
- n. 0 (zero) azioni hanno espresso voto contrario;
- n. 0 (zero) azioni si sono astenute dal voto;
- non votanti: nessuno.

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta all'unanimità, con il voto favorevole di numero 76.509.292 azioni, nessun contrario e nessun astenuto.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera **"L"**.

Il Presidente pone quindi in trattazione il quinto punto all'ordine del giorno:

5. Nomina del Collegio Sindacale

5.1 Nomina dei tre Sindaci Effettivi e dei tre Sindaci Supplenti;

5.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;

5.3 Determinazione del compenso dei componenti il Collegio Sindacale.

Il Presidente dà atto che la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione su questo punto all'ordine del giorno è stata resa nota al pubblico nei termini di legge, pertanto propone di essere esonerato della lettura di tale documento. In assenza di espressioni di dissenso, il Presidente prosegue ricordando che

l'Assemblea è chiamata a nominare i membri del Collegio Sindacale della Società, venuto a scadere in data odierna in occasione della presente assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020.

Fa presente che, nei termini e con le modalità previste dalla normativa applicabile e dallo Statuto Sociale, sono state presentate **2** (due liste) di candidati alla carica di collegio sindacale.

In particolare, in data 22 marzo 2021, l'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., titolare – al momento della presentazione della lista - di n. 45.153.442 azioni, pari al 40,92% del capitale sociale, ha presentato una lista nella quale sono indicati i seguenti candidati: Massimo Scarafuggi, Daniela Preite e Rossella Porfido, quali candidati per la carica di Sindaco effettivo, e Daniela Del Frate, Aldo Marco Maggi e Marcello Margotto, quali candidati per la carica di Sindaco supplente. **Tale lista è stata identificata con il n. 1**.

In data 19 marzo 2021, l'azionista Europa Plus SCA SIF titolare – al momento della presentazione della lista - di n. 4.965.396 azioni, pari al 4,50% del capitale sociale, ha presentato una lista nella quale sono indicati i seguenti candidati: Gian Marco Committeri quale candidato alla carica di Sindaco Effettivo e Ines Gandini quale candidata alla carica di Sindaco supplente. **Tale lista è stata identificata con il n. 3.**

Il Presidente fa presente che:

- l'azionista Europa Plus SCA SIF, che ha presentato la lista n. 3, ha dichiarato l'assenza di rapporti di collegamento, anche indiretti, con gli azionisti che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa;
- le liste, unitamente alla richiesta documentazione di corredo, comprendente, tra l'altro, l'elencazione degli incarichi di amministrazione e di controllo ricoperte dai

candidati presso altre società, sono state messe a disposizione del pubblico, ai sensi di legge, presso la sede sociale, Borsa Italiana spa ed il meccanismo di stoccaggio autorizzato emarket storage nonché sul sito Internet della Società in data 24 marzo 2021;

- non sono state depositate dai candidati variazioni intervenute negli incarichi ricoperti fino alla data odierna.

Indi il Presidente rammenta le modalità procedurali della nomina dei componenti il componenti del Collegio Sindacale:

- saranno poste in votazione le due liste;
- saranno indicati i voti riportati da ciascuna lista;
- dalla lista che avrà ottenuto il maggior numero dei voti espressi dagli azionisti saranno 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 saranno 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, si applicherà il meccanismo di scorrimento previsto dall'art. 26.3 dello Statuto Sociale;
- la presidenza del Collegio Sindacale spetta al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

Da ultimo, il Presidente precisa che le liste di candidati per il rinnovo del Collegio Sindacale seguono la medesima numerazione utilizzata per le liste di candidati alla carica di Amministratore; pertanto, tenuto conto che Unicoop Tirreno ha presentato solo la lista per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione, non sarà messa ai voti alcuna lista contrassegnata con il n. 2.

Il Presidente ricorda che coloro ai quali spetta il diritto di voto possono votare una sola lista e il voto contrario o l'astensione si intendono riferiti a tutte le liste.

Il Presidente chiede quindi al Rappresentante Designato se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. Questi conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 76.509.292 (settantaseimilionicinquecentonovemiladuecentonovantadue) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 69,338384% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente invita il Rappresentante Designato a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. Questi dichiara che:

- hanno votato a favore della lista numero 1 numero 56.536.963 (cinquantaseimilionicinquecentotrentaseimilanovecentosessantatre) azioni pari al 73,895551% delle azioni rappresentate;
- hanno votato a favore della lista numero 3 numero 19.794.198 (diciannovemilionisettecentonovantaquattromilacentonovantotto) azioni pari al 25,871626% delle azioni rappresentate;
- hanno espresso voto contrario numero 178.131 (centosettantottomilacentotrentuno) azioni pari allo 0,232823% delle azioni rappresentate;
- si sono astenute numero 0 (zero) azioni;
- non votanti: nessuno.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera **"M"**.

Il Presidente fa presente che, in conformità a quanto previsto dal comma 7 dell'art. 144-*sexies* del Regolamento Emittenti adottato dalla Consob con delibera 11971/1999, risulta eletto sindaco effettivo il candidato indicato al primo posto nella lista che ha ottenuto il maggior numero di voti tra le liste presentate e votate da parte di soci che non siano collegati ai soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti. Risulta, inoltre, eletto sindaco supplente il candidato alla relativa carica indicato al primo posto nella stessa lista.

Ed ancora ricorda che – ai sensi dell'art. 148, comma 2-*bis*, del D. Lgs. 58/1998 e dell'art. 26.4 dello Statuto Sociale – la presidenza del Collegio Sindacale spetta al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima e quindi al sindaco effettivo eletto dalla minoranza.

In merito ai punti 5.1 et 5.2 all'ordine del giorno, il Presidente dichiara quindi che risultano eletti quali membri del Collegio Sindacale della Società per gli esercizi 2021, 2022 e 2023, sino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 i seguenti candidati:

SINDACI EFFETTIVI

1. Gian Marco Committeri nato a Torino (TO) il 2 gennaio 1969, domiciliato in Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale CMM GMR 69A02 L219O con la carica di Presidente, tratto dalla lista 3;
2. Massimo Scarafuggi nato a Firenze (FI) il 17 maggio 1966, domiciliato a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale SCR MSM 66E17 D612A, tratto dalla lista 1;
3. Daniela Preite nata a Ruffano (LE) il 21 luglio 1969, domiciliata a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale PRT DNL 69L61 H632C, tratta dalla lista 1.

SINDACI SUPPLENTI

1. Daniela Del Frate nata a Busto Arsizio (VA) il 12 agosto 1965, domiciliata a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale DLF DNL 65M52 B300S, tratta dalla lista 1;

2. Aldo Marco Maggi nato a Milano (MI) il 14 febbraio 1965, domiciliato a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale MGG LMR 65B14 F205I, tratto dalla lista 3;

3. Ines Gandini nata a Roma (RM) il 4 novembre 1968, domiciliata a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale GND NSI 68S44 H501G, tratta dalla lista 3.

Dà atto il Presidente che tale composizione risulta conforme allo Statuto Sociale ed alla normativa vigente in materia di genere equilibrio tra generi.

Ancora il Presidente dà atto che i nominati componenti del Collegio Sindacale, hanno dichiarato, prima dell'Assemblea, di accettare la carica, ove deliberata dall'Assemblea. Infine il Presidente ringrazia la dott. Allievi, che assiste all'Assemblea, per l'operato svolto.

Il Presidente passa quindi alla trattazione dell'argomento di cui al **punto 5.3 "Determinazione del compenso dei componenti il Collegio Sindacale"**.

Al riguardo, Il Presidente dà atto che, che, unitamente alla presentazione della propria lista di candidati per la nomina del Collegio Sindacale, l'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. ha proposto di determinare in Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) il compenso annuo lordo spettante al Presidente del Collegio Sindacale e in Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) il compenso annuo lordo spettante agli altri Sindaci Effettivi, oltre il rimborso delle spese per lo svolgimento della funzione a fronte della presentazione di apposita documentazione

giustificativa. Il Presidente pone quindi in votazione la seguente proposta di deliberazione::

"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,

delibera

di determinare in Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) il compenso annuo lordo spettante al Presidente del Collegio Sindacale e in Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) il compenso annuo lordo spettante agli altri Sindaci Effettivi, oltre il rimborso delle spese per lo svolgimento della funzione a fronte della presentazione di apposita documentazione giustificativa. ".

Il Presidente chiede quindi al Rappresentante Designato se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. Questi conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 76.509.292 (settantaseimilionicinquecentonovemiladuecentonovantadue) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 69,338384% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è stata data lettura, invitando il Rappresentante Designato a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. Questi dichiara che

- n. 76.509.292 (settantaseimilionicinquecentonovemiladuecentonovantadue) azioni hanno espresso voto favorevole;
- n. 0 (zero) azioni hanno espresso voto contrario;
- n. 0 (zero) azioni si sono astenute dal voto;

- non votanti: nessuno.

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta all'unanimità, con il voto favorevole di numero 76.509.292 azioni, nessun contrario e nessun astenuto.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera **"N"**.

Si allegano inoltre al presente atto:

- sotto la lettera **"O"** la Relazione Illustrativa sugli argomenti nn. 1, 2, 3 all'ordine del giorno redatta dal Consiglio di Amministrazione ex articolo 125 ter TUF;
- sotto la lettera **"P"** la Relazione Illustrativa sugli argomenti nn. 4 e 5 all'ordine del giorno redatta dal Consiglio di Amministrazione ex articolo 125 ter TUF;
- sotto la lettera **"Q"** il fascicolo di bilancio comprendente la Relazione sulla gestione, la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, il bilancio al 31 dicembre 2020 con la relazione del Collegio Sindacale, la relazione della Società di Revisione, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 con la relazione della Società di Revisione,
- sotto la lettera **"R"** la relazione sulla politica di remunerazione;
- sotto la lettera **"S"** l'indicazione del voto espressa per ciascuna votazione con il relativo quantitativo azionario.

.Null'altro essendovi da deliberare all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusa la presente assemblea essendo le ore undici e cinque minuti.

*****

Il comparente dichiara di aver preso visione, ricevendone copia, dell'Informativa

redatta ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e dell'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e di consentire il trattamento dei propri dati personali ai sensi e per gli effetti della citata normativa; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto e dipendenti formalità.

Io notaio ho omesso la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dal comparente.

Io notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me e da persona di mia fiducia su undici fogli per quarantatre facciate intere e parte della quarantaquattresima e da me letto al comparente che lo ha approvato e confermato.

Sottoscritto alle ore undici e nove minuti.

F.to Elio Gasperoni - DANIELA CENNI

ALLEGATO "A" AL REP. 41739/26836

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Elenco Intervenuti (Tutti ordinati cronologicamente)

Assemblea Ordinaria

Badge	Titolare	Tipo Rap.	Deleganti / Rappresentati legalmente	Ordinaria
1			COMPUTERSHARE S.P.A. RAPPRESENTANTE DELEGATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF IN PERSONA DI CLAUDIO CATTANEO	0
	1	D	COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.	45.153.442
	2	D	COOPERATIVA RENO SCARL	23.017
	3	D	COOP LOMBARDIA SOC. COOP.	2.678.879
	4	D	UNICOOP TIRRENO SOCIETA' COOPERATIVA	8.681.625
			di cui 1.350.000 azioni di pegno a favore Factorcoop;	
	5	D	EUROPA PLUS SCA SIF-RES OPPORTUNITY	4.965.396
			Totale azioni	**61.502.359**
				55,737990%
2			COMPUTERSHARE S.P.A. RAPPR. DESIGNATO IN QUALITÀ DI SUBDEL. 135-NOVIES (ST. TREVISAN) IN PERSONA DI CLAUDIO CATTANEO	
	1	D	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND	19.028
	2	D	BNP PARIBAS EASY - FTSE EPRA/NAREIT DEVELOPED EUROPE	35.882
	3	D	BNP PARIBAS EASY - FTSE EPRA/ NAREIT DEVELOPED EUROPE EX UK GREEN	11.375
	4	D	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A.	16.701
	5	D	UNISUPER	1.960
	6	D	BNP PARIBAS FUNDS - US GROWTH	343.731
	7	D	STICHTING AHOLD DELHAIZE PENSIOEN	17.827
	8	D	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP	29.439
	9	D	AMP INTERNATIONAL PROPERTY INDEX FUND HEDGED	13.315
	10	D	VANGUARD INTERNATIONAL PROPERTY SECURITIES INDEX FUND	81.539
	11	D	VANGUARD INTERNATIONAL SMALL COMPANIES INDEX FUND	8.129
	12	D	SHELL PENSIONS TRUST LIMITED AS TRUSTEE OF SHELL CONTRIBUTORY PENSION FUND	84.386
	13	D	THE BOEING COMPANY EMPLOYEE RETIREMENT PLANS MASTER TRUST	10.900
	14	D	ONEPATH GLOBAL LISTED PROPERTY (HEDGED) INDEX POOL	39.804
	15	D	TCORPIM LISTED PROPERTY FUND	8.988
	16	D	SAS TRUSTEE CORPORATION POOLED FUND	25.929
	17	D	ABU DHABI RETIREMENT PENSIONS AND BENEFITS FUND	14.921
	18	D	ISHARES GLOBAL LISTED PROPERTY INDEX FUND	6.347
	19	D	BLACKROCK INSTITUTIONAL TRUST COMPANY, N.A. INVESTMENT FUNDS FOR EMPLOYEE BENEFIT TRUSTS	918.144
	20	D	NFS LIMITED	26.148
	21	D	SHELL TRUST (BERMUDA) LTD AS TRUSTEE OF THE SHELL OVERSEAS CONTRIBUTORY PENSION FUND	28.688
	22	D	VANGUARD INVESTMENT SERIES PUBLIC LIMITED COMPANY	18.641
	23	D	ARROWSTREET GBL -ALPHA EXT	80.930
	24	D	ONEPATH GLOBAL SHARES - SMALL CAP (UNHEDGED) INDEXPOOL	4.595
	25	D	CITY OF PHILADELPHIA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM	3.048
	26	D	SCHWAB GLOBAL REAL ESTATE FUND	160.424

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Elenco Intervenuti (Tutti ordinati cronologicamente)

Assemblea Ordinaria

Badge	Titolare Tipo Rap.	Deleganti / Rappresentati legalmente	Ordinaria
27	D	MSCI ACWI EX-U.S. IMI INDEX FUND B2	2.316
28	D	BLACKROCK MSCI EAFE SMALL CAP EQUITY INDEX FUND B (EAFESMLB)	31.051
29	D	NEW YORK STATE COMMON RETIREMENT FUND	29.931
30	D	CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK DEVELOPED MARKETS R	929
31	D	MULTI-MANAGER INTERNATIONAL EQUITY STRATEGIES FUND	56.617
32	D	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO	107.977
33	D	BLACKROCK MSCI EMU IMI INDEX FUND B (EMUIMIB)	45
34	D	VANGUARD FIDUCIARY TRUST COMPANY INSTITUTIONAL TOTAL INTERNATIONAL STOCK MARKET INDEX TRUST II	255.648
35	D	VANGUARD FIDUCIARY TRUST COMPANY INSTITUTIONAL TOTAL INTERNATIONAL STOCK MARKET INDEX TRUST	29.438
36	D	ALLIANZGI-FONDS DSPT	4.223
37	D	MSCI WORLD SMALL CAP EQUITY ESG SCREENED INDEX FUND B (WSMESGB)	5.605
38	D	VANGUARD ESG INTERNATIONAL STOCK ETF	5.375
39	D	DEVELOPED REAL ESTATE INDEX FUND B(GRBITB)	22.387
40	D	BLACKROCK CDN GLOBAL DEVELOPED REAL ESTATE INDEX FUND	68.838
41	D	STICHTING SHELL PENSIOENFONDS	48.794
42	D	CC AND L Q MARKET NEUTRAL FUND II	296
43	D	DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND	13.240
44	D	SHINKO GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND	122
45	D	DAIWA SEKAI REIT INDEX MOTHER FUND	166
46	D	MORGAN STANLEY INVESTMENT FUNDS	25
47	D	BNP PARIBAS FUND III NV-BNP PARIBAS GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND	3.364
48	D	BLACKROCK INDEX SELECTION FUND	89.725
49	D	VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	388.840
50	D	EQ ADVISORS TRUST - 1290 VT REAL ESTATE PORTFOLIO	1.348
51	D	TOPS GLOBAL FUND OF REITS FUNDS INVESTMENT TRUST NO.1	16.702
52	D	HSBC ETPS PLC NORTH WALL QUAY	7.008
53	D	NATWEST TDS DEP BNYM RM GLO EQ FUND	19.099
54	D	VANGUARD FTSE ALL WORLD EX US SMALL CAP INDEX FUND	177.826
55	D	VANGUARD EUROPEAN STOCK INDEX FUND	116.155
56	D	WESPATH FUNDS TRUST	1.701
57	D	ARROWSTREET GLOBAL EQUITY ACWI CIT A SUB FUND OF ARROWSTREET COLLECTIVE INVESTMENT TRUST	39.360
58	D	ACADIAN INTERNATIONAL SMALL CAP FUND	323.856
59	D	SHELL CANADA 2007 PENSION PLAN 400	499
60	D	MAN NUMERIC INTERNATIONAL SMALL CAP	8.300
61	D	STEWARDSHIP PARA GLB	2.264
62	D	WBW TRUST NUMBER ONE	486
63	D	ALLSTATE INSURANCE COMPANY	1.180
64	D	ACADIAN INTERNATIONAL SMALL CAP EQUITY II FUND LLC	18.855
65	D	STATE OF WISCONSIN INVESTMENT BOARD	1
66	D	FLORIDA RETIREMENT SYSTEM TRUST FUND	24.000

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Elenco Intervenuti (Tutti ordinati cronologicamente)

Assemblea Ordinaria

Badge	Titolare Tipo Rap.	Delegati / Rappresentati legalmente	Ordinaria
67	D	FIRST TRUST FTSE EPRA NAREIT DEVELOPED MARKETS REAL ESTATE	1.265
68	D	PENSION RESERVES INVESTMENT TRUST FUND	122.313
69	D	BNY MELLON GLOBAL FUNDS PLC BNY MELLON SMALL CAP EUROLAND	61.472
70	D	STICHTING SPOORWEGPENSIOENFONDS	1
71	D	XTRACKERS MSCI EUROZONE HEDGED EQUITY ETF	148
72	D	ARROWSTREET US GROUP TRUST	31.916
73	D	TEXTRON INC MASTER TRUST	119.800
74	D	THE CLEVELAND CLINIC FOUNDATION	17.514
75	D	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA	1
76	D	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	6.027
77	D	COX ENTERPRISES INC MASTER TRUST	30.800
78	D	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	1.414
79	D	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	841
80	D	STICHTING BEDRIJFSPENSIOENFONDS VOOR HET SCHILDERS AFWERK IJF	14.214
81	D	VIRGINIA RETIREMENT SYSTEM	1.888
82	D	COMMONWEALTH OF PENNSYLVANIA PUBLIC SCHOOL EMPLOYEES RETIR	26.667
83	D	STICHTING PENSIOENFONDS HORECA & CATERING	8.568
84	D	THE BNYM INT LIMITED AS TRUSTEE OF ISHARES GLOBAL PROPERT INDEX FUND UK	197.549
85	D	METROPOLITAN WATER RECLAMATION DISTRICT RETIREMENT FUND	46.400
86	D	INDIANA PUBLIC RETIREMENT SYSTEM	2.489
87	D	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	3.329
88	D	BLK MAGI FUND A SERIES TRUST	946
89	D	CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD.	95.827
90	D	THE NOMURA TRUST AND BANKING C	25.696
91	D	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR	377.742
92	D	MUL LYX FTSE IT ALL CAP PIR 20	3.735
93	D	LYXINDX FUND - LYXOR MSCI EMU	26.171
94	D	RETURN TO WORK CORPORATION OF SOUTH AUSTRALIA	2.521
95	D	UBS FUND MGT (CH) AG	18.763
96	D	UBS FUND MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG	54.847
97	D	GOVERNMENT OF NORWAY	840.367
98	D	WHEELS COMMON INVESTMENT FUND TRUSTEES LIMITED	3.177
99	D	PRODUCER-WRITERS GUILD OF AMERICA PENSION PLAN	5.377
100	D	LOS ANGELES CITY EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM	4.280
101	D	THE BANK OF IRELAND STAFF PENSIONS FUND	5.277
102	D	MRFF INVESTMENT COMPANY NO. 2 PTY LTD	20.708
103	D	FUTURE FUND INVESTMENT COMPANY NO.2 PTY LTD	161.985
104	D	NORTHERN TRUST UCITS COMMON CONTRACTUAL FUND	90.749
105	D	COMMONWEALTH GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND 4	68.538
106	D	MASTER TRUST AGREEMENT BETWEEN PFIZER INC AND THE NORTHERN TRUST COMPANY	1.125
107	D	SIM GLOBAL BALANCED TRUST.	2.324
108	D	NTGI-QM COMMON DAILY ALL COUNTRY WORLD EX-US INVESTABLE MARKET INDEX FUND - NON LENDING	3.099

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Elenco Intervenuti (Tutti ordinati cronologicamente)

Assemblea Ordinaria

Badge	Titolare Tipo Rap.	Deleganti / Rappresentati legalmente	Ordinaria
109	D	POLICEMEN'S ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO	46.643
110	D	NEW ZEALAND SUPERANNUATION FUND	3.016
111	D	GOVERNMENT EMPLOYEES SUPERANNUATION BOARD	21.153
112	D	EXELON CORPORATION PENSION MASTER RETIREMENT TRUST	27.881
113	D	THE BOEING COMPANY EMPLOYEE SAVINGS PLANS MASTER TRUST	9.100
114	D	NORTHERN FUNDS GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND	41.871
115	D	NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	178.432
116	D	ANNE RAY FOUNDATION	26.700
117	D	CATERPILLAR INVESTMENT TRUST	22.506
118	D	EXELON CORPORATION DEFINED CONTRIBUTION RETIREMENT PLANS MASTER TRUST	3.961
119	D	MARGARET A. CARGILL FOUNDATION	19.000
120	D	FORD MOTOR COMPANY DEFINED BENEFIT MASTER TRUST.	827
121	D	1199 SEIU HEALTH CARE EMPLOYEES PENSION FUND	206.530
122	D	CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN	5.920
123	D	LSC PENSION TRUST.	8.900
124	D	WEST VIRGINIA INVESTMENT MANAGEMENT BOARD	13.242
125	D	FORD MOTOR COMPANY OF CANADA LIMITED PENSION TRUST	260
126	D	LEGAL AND GENERAL GLOBAL REAL ESTATE DIVIDEND INDEX FUND	40.394
127	D	LEGAL AND GENERAL ICAV	2.641
128	D	VERDIPAPIRFONDET KLP AKSJEGLOBAL SMALL CAP INDEKS I	8.102
129	D	NORTHERN TRUST UCITS FGR FUND	57.293
130	D	ACADIAN NON-US SMALL-CAP LONG-SHORT EQUITY FUND LLC	29.012
131	D	ARROWSTREET INTERNATIONAL EQUITY EAFE ALPHA EXTENSION CIT	18.718
132	D	ARROWSTREET US GROUP TRUST ARROWSTREET INTERNATIONAL EQUITY	41.797
133	D	LEGAL AND GENERAL ASSURANCE (PENSIONS MANAGEMENT) LIMITED	242.791
134	D	OLD WESTBURY SMALL AND MID CAP STRATEGIES FUND	169.899
135	D	MACQUARIE INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	17.222
136	D	MACQUARIE TRUE INDEX GLOBAL REALESTATE SECURITIES MACQUARIE INVESTMENT MANAGEMENT GLOBAL LIMITED	21.328
137	D	AEGON CUSTODY B.V.	31.531
138	D	LEGAL AND GENERAL COLLECTIVE INVESTMENT TRUST.	1.049
139	D	NEWBURG NOMINEES LIMITED AS CUSTODIAN FOR INVESTORS WHOLESALE GLOBAL PROPERTY (INDEX) TRUST	12.353
140	D	ABERDEEN STANDARD OBIC IV - ASI GLOBAL REIT TRACKER FUND	4.174
141	D	MERCER PRIVATE WEALTH REAL ASSET POOL	2.578
142	D	AMUNDI INDEX FTSE EPRA NAREIT GLOBAL	22.641
143	D	ESTRELLA	11.229
144	D	SEXTANT PEA (AMIRAL GESTION)	100.000
145	D	ARROWSTREET INTERNATIONAL EQUITY-ALPHA	4.011
146	D	UBS ETF	5.794

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Elenco Intervenuti (Tutti ordinati cronologicamente)

Assemblea Ordinaria

Badge	Titolare Tipo Rap.	Deleganti / Rappresentati legalmente	Ordinaria
147	D	IAM NATIONAL PENSION FUND	6.345
148	D	PENSION BENEFIT GUARANTY CORPORATION	130.304
149	D	INTERNATIONAL PAPER COMPANY COMMINGLED INVESTMENT GROUP TRUST	52.179
150	D	KAISER PERMANENTE GROUP TRUST	155
151	D	INTERNATIONAL MONETARY FUND	16.780
152	D	SCHWAB INTERNATIONAL SMALLCAP EQUITY ETF	99.327
153	D	STATE STREET GLOBAL REAL ESTATENONLENDING COMMON TRUST FUND	107.273
154	D	STATE STREET GLOBAL ADVISORS TRUST COMPANY INVESTMENT FUNDS FORTAX EXEMPT RETIREMENT PLANS ONE	96.534
155	D	WISDOMTREE DYNAMIC CURRENCY HEDGED INTERNATIONAL SMALLCAP EQUITY FUND	18.411
156	D	SST GLOB ADV TAX EXEMPT RETIREMENT PLANS	138.714
157	D	WISDOMTREE INTERNATIONAL SMALLCAP DIVIDEND FUND	644.904
158	D	WISDOMTREE EUROPE HEDGED SMALLCAP EQUITY FUND	16.369
159	D	VANGUARD FTSE DEVELOPED EUROPE ALL CAP INDEX ETF	844
160	D	VANGUARD FTSE DEVELOPED ALL CAPEX NORTH AMERICA INDEX ETF	6.934
161	D	CALIFORNIA STATE TEACHERS' RETIREMENT SYSTEM	8.232
162	D	TENNESSEE CONSOLIDATED RETIREMENT SYSTEM	174.919
163	D	SOUTHERN CALIFORNIA UNITED FOOD& COMMERCIAL WORKERS AND EMPLOYERS JOINT PENSION	8.714
164	D	CALIFORNIA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM	88.437
165	D	SSGA SPDR ETFS EUROPE II PUBLICLIMITED COMPANY	3.338
166	D	CITY OF NEW YORK GROUP TRUST	83.764
167	D	SSGA SPDR ETFS EUROPE I PUBLIC LIMITED COMPANY	32.0[illegible]
168	D	STATE OF NEW JERSEY COMMON PENSION FUND D	16.[illegible]
169	D	MERCER INTERNATIONAL EQUITY FUND	13.[illegible]
170	D	MERCER UCITS COMMON CONTRACTUALFUND	107.[illegible]
171	D	MERCER QIF CCF	5.548
172	D	STATE STREET GLOBAL ALL CAP EQUITY EXUS INDEX PORTFOLIO	13.675
173	D	LOS ANGELES COUNTY EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATI	4.476
174	D	VANGUARD DEVELOPED ALL-CAP EX NORTH AMERICA EQUITY INDEX POOLED	225
175	D	WASHINGTON STATE INVESTMENT BOARD	4.987
176	D	WISDOMTREE EUROPE SMALLCAP DIVIDEND FUND	231.311
177	D	TRUST I AB GLOBAL DYNAMIC ALLOCATION PORTFOLIO	7.359
178	D	ALBERTA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION	22.276
179	D	THE REGENTS OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA	4.169
180	D	STICHTING PHILIPS PENSIOENFONDS	9.455
181	D	VIF ICVC VANGUARD FTSE GLOBAL ALL CAP INDEX FUND	160
182	D	PUBLIC AUTHORITY FOR SOCIAL INSURANCE	638
183	D	BLACKROCK ASSET MANAGEMENT SCHWEIZ AG ON BEHALF OF ISHARES WORLD EX SWITZERLAND SMALL CAP EQUITY	627
184	D	COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND	46.748
185	D	SPDR PORTFOLIO DEVELOPED WORLD EXUS ETF	242.285
186	D	SPDR S&P INTERNATIONAL SMALL CAP ETF	19.159

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Elenco Intervenuti (Tutti ordinati cronologicamente)

Assemblea Ordinaria

Badge	Titolare Tipo Rap.	Deleganti / Rappresentati legalmente	Ordinaria
187	D	SSB MSCI EAFE SMALL CAP INDEX SECURITIES LENDING COMMON FND	24.747
188	D	IBM 401(K) PLUS PLAN TRUST	60.828
189	D	ISHARES MSCI EAFE SMALL-CAP ETF	98.119
190	D	ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDREAL ESTATE ETF	22.641
191	D	ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDPROPERTY ETF	5.179
192	D	ISHARES MSCI EUROPE SMALL-CAP ETF	6.255
193	D	ISHARES DEVELOPED REAL ESTATE INDEX FUND OF BLACKROCK FUNDS	88.873
194	D	ISHARES CORE MSCI EUROPE ETF	95.397
195	D	ISHARES GLOBAL REIT ETF	134.158
196	D	ISHARES EDGE MSCI MULTIFACTOR INTL SMALL-CAP ETF	17.157
197	D	CONNECTICUT GENERAL LIFE INSURANCE COMPANY	496
198	D	SMTB ALLIAN CEBERNSTEIN KOKUSAIREIT MOTHER FUND	1.776.385
199	D	ARROWSTREET INTERNATIONAL EQUITY EAFE TRUST FUND	104.464
200	D	ARROWSTREET ACWI ALPHA EXTENSION FUND V (CAYMAN) LIMITED	22.693
201	D	MTBJ LTD AS TRUSTEE DEVELOPED MARKETS REIT INDEX MOTHER FUND	309
202	D	MERCER GE INTERNATIONAL EQUITY FUND	46.258
203	D	VANGUARD TOTAL WORLD STOCK INDEX FUND	29.470
204	D	VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG	285.042
205	D	VANGUARD DEVELOPED MARKETS INDEX FUND	422.008
206	D	INTE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH FOR ENTSORGUNGSFONDS	278.877
207	D	INTERNATIONAL MONETARY FUND	9.463
208	D	BERNSTEIN FUND INC INTERNATIONAL SMALL CAP PORTFOLIO	388.706
209	D	ISHARES II PUBLIC LIMITED COMPANY	57.577
210	D	ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY	455.449
211	D	ISHARES VII PLC	47.606
212	D	ISHARES III PUBLIC LIMITED COMPANY	64.397
213	D	AWARE SUPER	53.447
214	D	VANECK VECTORS FTSE INTERNATIONAL PROPERTY (HEDGED) ETF AURORA PLACE	2.737
		Totale azioni	**15.006.933**
			13,600393%

Totale azioni in proprio	0
Totale azioni in delega	76.509.292
Totale azioni in rappresentanza legale	0
TOTALE AZIONI	76.509.292
	69,338384%
Totale azionisti in proprio	0
Totale azionisti in delega	219
Totale azionisti in rappresentanza legale	0
TOTALE AZIONISTI	219
TOTALE PERSONE INTERVENUTE	1

Legenda:

D: Delegante R: Rappresentato legalmente

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021

SITUAZIONE ALL'ATTO DELLA COSTITUZIONE

Sono ora rappresentate in aula numero 76.509.292 azioni ordinarie

pari al 69,338384% del capitale sociale, tutte ammesse al voto.

Sono presenti in aula numero 219 azionisti , tutti rappresentati per delega.

Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 219
Teste: 1 Azionisti: 219

ALLEGATO "B" AL REP. 41739 / 26836

Da: tommasomarino@pec.it
Inviato: lunedì 29 marzo 2021 1.12
A: legal_igdsiiqspa@pec.gruppoigd.it
Oggetto: Domande preassembleari IGD 2021
Allegati: IGD.pdf

Il Gruppo quanti alloggi residenziali possiede e dove sono ubicati?

Quanti sono gli alloggi che il Gruppo ha dato in affitto? Tra gli alloggi affittati ve ne sono anche ad equo canone?

Quali consiglieri sono stati interessati da operazioni di minor rilevanza e per quali importi?

IGD è interessata all'acquisto del Guppo Aedes e/o Restart?

A quanto ammontano le spese del Collegio Sindcale? Di quanti e quali professionisti si è avvalso e per cosa?

Con quanti azionisti si è relazionato l'Ufficio Investor Relations? Quali risultati ha ottenuto?

Claudia Contarini in cosa è laureata?

Osservo che Isabella Landi, oltre all'incarico di consigliere, ha ben altri 16 incarichi. Come ha trovato il tempo di occuparsi di IGD? Idem per il consigliere Véron, con 14 incarichi, nonché il sindaco Chiusoli, 20 incarichi.

Quali sono i principali risultati conseguiti dal Collegio Sindacale?

Perché ci sono solo due consiglieri esecutivi?

Quali deleghe ha il Presidente?

Controlliamo testate giornalistiche?

Perché IGD si considera prima Siiq? E Aedes?

Chi ha acquistato immobili dal Gruppo? Quali immobili abbiamo acquistato?

Abbiamo svalutato immobili residenziali?

Quali interessi corrispondiamo a Monte Paschi di Siena, per i 36,3 milioni di finanziamento che ci ha accordato?

Qual era il costo del contratto stipulato con Moody's , ai fini del rating? Perché abbiamo recesso da esso?

Costi dei contratti con Fitch e S&P?

Chi sono i componenti CDA di Porta Medicea? Quante unità immobiliari residenziali gestisce? Dove sono ubicate?

Come sono ripartiti 153 milioni di costi sostenuti per la rimodulazione degli spazi presso il Centro Le Maioliche?

Chi eseguirà i lavori di restylig presso La Favorita e Porto Grande?

I nostri immobili sono assicurati per i casi di terremoto?

Che tipo d'incarichi abbiamo dato a dipendenti pubblici? Per quali costi?

Il dott. Claudio Albertini ad oggi quale trattamento di fine servizio ha cumulato?

Il dott. Claudio Albertini, in quanto commercialista, con quali società incaricate dal Gruppo IGD ha interagito e per cosa?

Il dott. Albertini quanti parenti ha tra i fornitori o dipendenti del Gruppo?

Che tipo di rapporti ha il Gruppo con MER.CO.RA S.R.L.?

Da chi è composto il CDA della controllante?

Quali accordi abbiamo raggiunto con essa?

Quanto ci ha fatturato la controllante nel 2020?

Quali incarichi e/o consulenze il Gruppo IGD ha dato a membri del CDA della controllante e per quali importi?

Chi organizza nel Gruppo incontri di tipo politico con azionisti IGD? Che tipo d'incontri sono stati svolti?

Si allega possesso titoli.

Distinti saluti.

Dott. Tommaso Marino

IWBank
PRIVATE INVESTMENTS

Comunicazione ex art 23 del Provvedimento congiunto CONSOB/Banca d'Italia del 22 febbraio 2008 e successive modifiche e integrazioni (c.d. " Provvedimento Post Trading")

Intermediario che effettua la comunicazione ABI (conto MT) 60673 CAB 01600

Ultimo intermediario, se diverso dal precedente, o Intermediario cedente in caso di trasferimento tra intermediari
ABI CAB
denominazione

Data rilascio 04 Marzo 2021

N. prog. annuo	Codice Cliente
0043/2021	713254

A richiesta di

MARINO TOMMASO
VIA SILVIO PELLICO, 703
21042 CARONNO PERTUSELLA (VA)
C.F. MRNTMS63T13F217W

Luogo e data di Nascita
MINEO(CT) 13/12/1963

La presente comunicazione, con efficacia sino al 31/12/2021 attesta la partecipazione al sistema di gestione accentrata del nominativo sopra indicato con i seguenti strumenti finanziari:

codice	descrizione strumenti finanziari	quantità
IT0000060886	IGD ORD	1=

Su detti strumenti finanziari risultano le seguenti annotazioni:

I titoli sono bloccati fino a data efficacia certificazione

La presente certificazione viene rilasciata per l'esercizio del seguente diritto:

Qualsiasi diritto riservato al socio

IW BANK SPA

IW Bank S.p.A.
Sede Legale e Amministrativa
Piazzale Fratelli Zavattari, 12 - 20149 Milano (MI)
indirizzo PEC: iwbank@pec.gruppoubi.it
Sito Internet: www.iwbank.it
E-mail: info@iwbank.it

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. Capitale Sociale Euro 67.950.000,00 i.v. Appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo con partita IVA 10463940963. Codice Fiscale e Registro Imprese di Milano, Monza Brianza, Lodi n. 00405360159, ABI 01063.0. Iscritta al n. 5365 dell'Albo delle Banche e all'Albo dei Gruppi Bancari. Società con sede legale, soggetta alla attività di direzione e coordinamento di Intesa Sanpaolo S.p.A. ad appartenenza al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo.

02/bd-1-0530-3/04

ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI
del 15 APRILE 2021 (in prima convocazione) – 16 APRILE 2021 (in seconda convocazione)

RISPOSTE ALLE DOMANDE FORMULATE DALL'AZIONISTA TOMMASO MARINO

1 **Il Gruppo quanti alloggi residenziali possiede e dove sono ubicati?**
Il Gruppo dispone di due unità residenziali finite e 43 in costruzione, localizzate nel Comune di Livorno, inserite nel più ampio progetto di sviluppo misto immobiliare denominato "Porta Mare".
Per approfondimenti in merito si rimanda alla Relazione sulla gestione (parte integrante del fascicolo di bilancio 2020) pubblicata sul sito Internet della Società al seguente indirizzo: https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/03/Fascicolo-31.12.2020.pdf

2 **Quanti sono gli alloggi che il Gruppo ha dato in affitto?** Tra gli alloggi affittati ve ne sono anche ad equo canone?
Il Gruppo non dispone di alloggi dati in affitto.

3 **Quali consiglieri sono stati interessati da operazioni di minor rilevanza e per quali importi?**
Nessun consigliere è stato interessato da operazioni di minor rilevanza. Per approfondimenti in merito si rimanda alla Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari (parte integrante del fascicolo di bilancio 2020) pubblicata sul sito internet della Società al seguente indirizzo: https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/03/Fascicolo-31.12.2020.pdf

4 **IGD è interessata all'acquisto del Gruppo Aedes e/o Restart?**
No comment

5 **A quanto ammontano le spese del Collegio Sindacale? Di quanti e quali professionisti si è avvalso e per cosa?**
Nel corso del suo mandato il Collegio Sindacale di IGD non si è avvalso di consulenti esterni.
Per approfondimenti in merito ai compensi dell'Organo di Controllo si rimanda alle Note di commento al Bilancio d'esercizio (parte integrante del fascicolo di bilancio 2020) pubblicata sul sito internet della Società al seguente indirizzo: https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/03/Fascicolo-31.12.2020.pdf
Per approfondimenti in merito alla composizione del Collegio Sindacale si rimanda alla Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari (parte integrante del fascicolo di bilancio 2020) pubblicata sul sito internet della Società al seguente indirizzo: https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/03/Fascicolo-31.12.2020.pdf

6 **Con quanti azionisti si è relazionato l'Ufficio Investor Relations? Quali risultati ha ottenuto?**
Nel 2020 l'Ufficio IR si è relazionato con 49 investitori (di cui 12 primo contatto), in calo rispetto agli anni precedenti per la contingente situazione sanitaria, che ha causato la sospensione di tutte le attività in presenza o il rinvio di roadshow e conference. L'ufficio IR ha comunque mantenuto un rapporto continuo con gli investitori italiani, stranieri e gli analisti per informare in maniera trasparente e diretta e condividere la visione di IGD sulle tematiche inerenti al core business del Gruppo (utilizzando tutti gli strumenti a disposizione, quali comunicati stampa ad hoc, newsletter, aggiornamenti sul sito web e i canali di comunicazione digitali).
Per approfondimenti in merito si rimanda al materiale pubblicato sul sito internet della Società al seguente link https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/03/H-57_IGD_Bilancio-Sostenibilita%CC%80-2020_ITA_26.03.2021.pdf

7 Claudia Contarini in cosa è laureata?

La Dott.ssa Claudia Contarini è laureata in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Bologna.

8 Osservo che Isabella Landi, oltre all'incarico di consigliere, ha ben altri 16 incarichi. Come ha trovato il tempo di occuparsi di IGD? Idem per il consigliere Véron, con 14 incarichi, nonché il sindaco Chiusoli, 20 incarichi.

Il Consigliere Isabella Landi è stato nominato in occasione del Consiglio di Amministrazione del 5 novembre 2020, in sostituzione del Consigliere dimissionario Sergio Lugaresi, ed ha partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione convocate nonché alle due riunioni del Comitato Controllo e Rischi, di cui è membro.

Il Consigliere Eric Veron ha partecipato per l'anno 2020 a 6 riunioni su 7, del Consiglio di Amministrazione nonché alle due riunioni del Comitato per le Operazioni con Parte Correlata, di cui è membro.

Il peso complessivo degli incarichi ricoperti dagli amministratori è periodicamente oggetto di verifica da parte del Consiglio di Amministrazione tenendo conto della procedura adottata dal Consiglio stesso al riguardo e pubblicata sul sito internet della Società al seguente indirizzo: https://www.gruppoigd.it/governance/consiglio-di-amministrazione/. Per i Consiglieri in questione, Landi e Veron, il peso complessivo delle cariche è risultato inferiore rispetto al limite massimo riportato nella procedura citata.

Il Sindaco Effettivo Roberto Chiusoli ha partecipato per l'anno 2020 a 6 riunioni su 7, del Collegio Sindacale nonché a 6 riunioni su 7 del Consiglio di Amministrazione. Precisiamo inoltre che il Collegio Sindacale comunica annualmente a Consob il numero degli incarichi ricoperti da tutti i componenti nel rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabilito con regolamento da Consob che, a sua volta, dichiara la decadenza dagli incarichi assunti dopo il raggiungimento del numero massimo.

Tutte le informazioni di dettaglio per quanto riportato in risposta, relativamente all'anno 2020, sono riportate nella Relazione sul Governo Societario, pubblicata sul sito internet della Società al seguente indirizzo: https://www.gruppoigd.it/governance/assemblea-degli-azionisti/.

9 Quali sono i principali risultati conseguiti dal Collegio Sindacale?

Per l'analisi dell'attività svolta dal Collegio Sindacale si rimanda alla Relazione annuale dello stesso (parte integrante del fascicolo di bilancio 2020) pubblicata sul sito internet della Società al seguente indirizzo: https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/03/Fascicolo-31.12.2020.pdf

10 Perché ci sono solo due consiglieri esecutivi?

Ai sensi dell'art. 23 dello Statuto il Consiglio di Amministrazione può delegare, nei limiti di cui all'art. 2381 Codice civile e determinando i limiti della delega, proprie attribuzioni a un Comitato Esecutivo composto di alcuni dei suoi membri e/o a uno o più dei suoi componenti che, conseguentemente, assumeranno la carica di Amministratore Delegato o Amministratori Delegati.

Il Consiglio di Amministrazione in carica ha delegato taluni poteri a due consiglieri (nello specifico, all'Amministratore Delegato e al Presidente), in virtù dei quali gli stessi sono qualificati consiglieri esecutivi.

11 Quali deleghe ha il Presidente

Per approfondimenti in merito ai poteri attribuiti al Presidente si rimanda alla visura ordinaria della Società (inviata in allegato).

12 Controllamo testate giornalistiche?

No

13 Perché IGD si considera prima Silq? E Aedes?

IGD è stata la prima Società sul territorio italiano a vantare lo status di Società di Investimento Immobiliare Quotata, avendo aderito al regime speciale di cui alla L. 296/2006 (Finanziaria 2007 - esercizio dell'opzione del 16 aprile 2008).

14 Chi ha acquistato immobili dal Gruppo? Quali immobili abbiamo acquistato?
Nel corso dell'esercizio 2020 non si è proceduto all'acquisto di immobili.
Per approfondimenti in merito alle attività 2020 si rimanda Relazione sulla gestione (parte integrante del fascicolo di bilancio 2020) pubblicata sul sito internet della Società al seguente indirizzo: https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/03/Fascicolo-31.12.2020.pdf.
Per approfondimenti in merito allo storico delle acquisizioni/cessioni si rimanda alla sezione dedicata sul sito internet della Società https://www.gruppoigd.it/investor-relations/strategia/acquisizioni-e-cessioni/

15 Abbiamo svalutato immobili residenziali?
Nel corso del 2020 gli immobili residenziali hanno subito una svalutazione non significativa. Per approfondimenti in merito alle valutazioni del portafoglio immobiliare si rimanda alle Note di commento al Bilancio consolidato (parte integrante del fascicolo di bilancio 2020) pubblicata sul sito internet della Società al seguente indirizzo: https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/03/Fascicolo-31.12.2020.pdf

16 Quali interessi corrispondiamo a Monte Paschi di Siena, per i 36,3 milioni di finanziamento che ci ha accordato?
La Società ha ottenuto ad ottobre 2020 da Monte dei Paschi di Siena un finanziamento unsecured con Garanzia Italia SACE ai sensi del Decreto Legge 8 aprile 2020 n. 23 convertito in Legge 5 giugno 2020 n.40. A tale finanziamento è applicato, oltre al costo previsto per la garanzia SACE, un tasso di interesse variabile che risulta pari alla somma fra una componente fissa del 1,27% annuo ed una componente variabile pari a "euribor 6 mesi tasso 360"; in ogni caso il tasso di interesse applicato al finanziamento non potrà essere inferiore al tasso del 1,27%.

17 Qual era il costo del contratto stipulato con Moody's, ai fini del rating? Perché abbiamo recesso da esso?
Il costo cumulato annuale per le tre agenzie di rating ammonta a ca. 188k euro (più o meno equamente suddiviso fra le tre agenzie) e come affermato nel comunicato stampa, consultabile al seguente indirizzo https://www.gruppoigd.it/igd-recede-dal-contratto-con-moodys/, la decisione è stata presa per razionalizzare le risorse dedicate al rating e rendere tale attività più efficiente.

18 Costi dei contratti con Fitch e S&P?
Si veda la risposta alla precedente domanda.

19 Chi sono i componenti CDA di Porta Medicea? Quante unità immobiliari residenziali gestisce? Dove sono ubicate?
I componenti del Consiglio di Amministrazione della controllata Porta Medicea sono Daniele Cabuli, Roberto Zola, Raffaele Nardi, Nives Romano. I primi tre componenti sono Dirigenti con Responsabilità Strategiche della capogruppo IGD SIIQ, mentre l'ultima ricopre il ruolo di Project Manager nella capogruppo IGD SIIQ.
Relativamente agli approfondimenti sulle unità immobiliari si faccia riferimento alle risposte precedenti.

20 Come sono ripartiti 153 milioni di costi sostenuti per la rimodulazione degli spazi presso il Centro Le Maioliche?

I lavori di rimodulazione degli spazi presso il Centro Le Maioliche svolti nel 2020 ammontano a Euro 153 migliaia. Per approfondimenti in merito si rimanda Relazione sulla gestione (parte integrante del fascicolo di bilancio 2020) pubblicata sul sito internet della Società al seguente indirizzo: https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/03/Fascicolo-31.12.2020.pdf

21 Chi eseguirà i favori di restyling presso La Favorita e Porto Grande?
I lavori di restyling relativi ai centri La Favorita e Porto Grande non sono ancora stati appaltati in quanto, stante l'attuale contesto economico, momentaneamente differiti. Come d'uso e al momento opportuno sarà lanciata idonea gara d'appalto.

22 I nostri immobili sono assicurati per i casi di terremoto?
Si

23 Che tipo d'incarichi abbiamo dato a dipendenti pubblici? Per quali costi?
Non sono stati affidati incarichi a dipendenti pubblici

24 Il dott. Claudio Albertini ad oggi quale trattamento di fine servizio ha cumulato?
Per approfondimento in merito ai trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro si rimanda al punto m) della Sezione I della Politica sulla Remunerazione pubblicata sul sito internet della Società al seguente indirizzo https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/03/H-57_IGD_RelazionePoliticaRemunerazione2020_WEB-11-03-2021.pdf

25 Il dott. Claudio Albertini, in quanto commercialista, con quali società incaricate dal Gruppo IGD ha interagito e per cosa?
L'Amministratore Delegato, Claudio Albertini, non ha e non ha mai avuto rapporti professionali e/o incarichi con società del Gruppo IGD.
Il Dott. Albertini, benché iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, non esercita la professione.

26 Il dott. Albertini quanti parenti ha tra i fornitori o dipendenti del Gruppo?
L'Amministratore Delegato Claudio Albertini non ha rapporti di correlazione e/o parentela con i fornitori del Gruppo IGD e/o con dipendenti.

27 Che tipo di rapporti ha il Gruppo con MER.CO.RA S.R.L.?
La Società IGD non ha in essere nessun rapporto (contrattuale e non) con la società MER.CO.RA SRL.

28 Da chi è composto il CDA della controllante?
Le informazioni richieste sono consultabili nella visura camerale della società Coop Alleanza 3.0. (estratto allegato)

29 Quali accordi abbiamo raggiunto con essa?
Tutte le operazioni e/o accordi di maggiore rilevanza concluse con Coop Alleanza 3.0 sono oggetto di comunicazione al mercato e le informazioni di dettaglio sono riportate sul sito internet della Società all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/governance/comitati/comitato-per-le-operazioni-con-parti-correlate/.
Le altre operazioni e/o accordi, conclusi con Coop Alleanza 3.0, si riferiscono alla gestione ordinaria dei contratti di locazione relativi immobili/porzioni di immobili di proprietà della Società.

30 Quanto ci ha fatturato la controllante nel 2020?
Per dettagli e approfondimenti sui rapporti economici con la controllante si rimanda all'Informativa sulle Parti Correlate inclusa nelle Note di commento al Bilancio consolidato (parte integrante del

fascicolo di bilancio 2020) pubblicata sul sito internet della Società al seguente indirizzo: https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/03/Fascicolo-31.12.2020.pdf.

31 Quali incarichi e/o consulenze il Gruppo IGD ha dato a membri del CDA della controllante e per quali importi?
Il Gruppo IGD non ha conferito incarichi a componenti del Consiglio di Amministrazione di Coop Alleanza 3.0.

32 Chi organizza nel Gruppo incontri di tipo politico con azionisti IGD? Che tipo d'incontri sono stati svolti?
Il Gruppo non organizza incontri di tipo politico con gli azionisti.

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021

ALLEGATO "C" AL REP. 41739/26836

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020**

Hanno partecipato alla votazione:

-n° **219** azionisti, portatori di n° **76.509.292** azioni

ordinarie, di cui n° **76.509.292** ammesse al voto,

pari al **69,338384%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	76.425.528	99,890518	99,890518	69,262470
Contrari	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub Totale	76.425.528	99,890518	99,890518	69,262470
Astenuti	83.764	0,109482	0,109482	0,075913
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	83.764	0,109482	0,109482	0,075913
Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384

Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 219
Teste: 1 Azionisti: 219

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021

ALLEGATO "D" AL Rep. 41739/26836

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Destinazione del risultato d'esercizio**

Hanno partecipato alla votazione:

-n° **219** azionisti, portatori di n° **76.509.292** azioni

ordinarie, di cui n° **76.509.292** ammesse al voto,

pari al **69,338384%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384
Contrari	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384

Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 219
Teste: 1 Azionisti: 219

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021

ALLEGATO "E" AL REP. 41739/26836

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Relazione sulla politica in materia di remunerazione. I sezione.**

Hanno partecipato alla votazione:

-n° **219** azionisti, portatori di n° **76.509.292** azioni

ordinarie, di cui n° **76.509.292** ammesse al voto,

pari al **69,338384%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	74.425.097	97,275893	97,275893	67,449532
Contrari	1.023.315	1,337504	1,337504	0,927404
Sub Totale	75.448.412	98,613397	98,613397	68,376936
Astenuti	1.060.880	1,386603	1,386603	0,961448
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	1.060.880	1,386603	1,386603	0,961448
Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384

Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 219
Totale: 1 Azionisti: 219

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021

ALLEGATO "F" AL REP. 41739/26836

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Relazione sulla politica in materia di remunerazione, II sezione.**

Hanno partecipato alla votazione:

-n° **219** azionisti, portatori di n° **76.509.292** azioni

ordinarie, di cui n° **76.509.292** ammesse al voto,

pari al **69,338384%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	66.157.997	86,470539	86,470539	59,957274
Contrari	10.347.072	13,523942	13,523942	9,377283
Sub Totale	76.505.069	99,994480	99,994480	69,334556
Astenuti	4.223	0,005520	0,005520	0,003827
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	4.223	0,005520	0,005520	0,003827
Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384

Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 219
Teste: 1 Azionisti: 219

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021

ALLEGATO "G" AL REP. 41739/26836

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Determinazione del numero dei componenti del CdA**

Hanno partecipato alla votazione:

-n° **219** azionisti, portatori di n° **76.509.292** azioni

ordinarie, di cui n° **76.509.292** ammesse al voto,

pari al **69,338384%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	76.289.146	99,712262	99,712262	69,138871
Contrari	220.146	0,287738	0,287738	0,199513
Sub Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384

Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 219
Teste: 1 Azionisti: 219

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021

ALLEGATO "H" AL REP. 41739 / 26836

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Determinazione della durata in carica del CdA**

Hanno partecipato alla votazione:

-n° **219** azionisti, portatori di n° **76.509.292** azioni

ordinarie, di cui n° **76.509.292** ammesse al voto,

pari al **69,338384%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	76.246.621	99,656681	99,656681	69,100332
Contrari	262.671	0,343319	0,343319	0,238052
Sub Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384

Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 219
Testo: 2 Azionisti. :219

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021

ALLEGATO "J" AL REP. 41739/26835

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Nomina del Consiglio di Amministrazione**

Hanno partecipato alla votazione:

n° **219** azionisti che rappresentano

n° 76.509.292 azioni di cui n° 76.509.292 azioni ammesse al voto

pari al 69,338384 del capitale sociale

Hanno votato:

		%AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE (Quorum deliberativo)	%AZIONI AMMESSE AL VOTO	%CAP.SOC.
LISTA 1	47.855.338	62,548400	62,548400	43,370050
LISTA 2	8.681.625	11,347151	11,347151	7,867931
LISTA 3	19.972.328	26,104448	26,104448	18,100402
SubTotale	76.509.291	99,999999	99,999999	69,338383
Contrari	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	1	0,000001	0,000001	0,000001
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
SubTotale	1	0,000001	0,000001	0,000001
Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021

ALLEGATO "L" AL REP. 41739/26836

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Determinazione del Compenso del CdA**

Hanno partecipato alla votazione:

-n° **219** azionisti, portatori di n° **76.509.292** azioni

ordinarie, di cui n° **76.509.292** ammesse al voto,

pari al **69,338384%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384
Contrari	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384

Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 219
Totale: 1 Azionisti: 219

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021

ALLEGATO "M" AL Rep. 41739/26836

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Nomina dei tre sindaci effettivi e dei tre sindaci supplenti.**

Hanno partecipato alla votazione:

n° **219** azionisti che rappresentano

n° 76.509.292 azioni di cui n° 76.509.292 azioni ammesse al voto

pari al 69,338384 del capitale sociale

Hanno votato:

		%AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE (Quorum deliberativo)	%AZIONI AMMESSE AL VOTO	%CAP.SOC.
LISTA 1	56.536.963	73,895551	73,895551	51,237981
LISTA 3	19.794.198	25,871626	25,871626	17,938967
SubTotale	76.331.161	99,767177	99,767177	69,176948
Contrari	178.131	0,232823	0,232823	0,161435
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
SubTotale	178.131	0,232823	0,232823	0,161435
Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021

ALLEGATO "N" AL REP. 41739/26836

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Determinazione del compenso del Collegio Sindacale**

Hanno partecipato alla votazione:

-n° **219** azionisti, portatori di n° **76.509.292** azioni ordinarie, di cui n° **76.509.292** ammesse al voto, pari al **69,338384%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384
Contrari	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384

Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 219
Teste: 1 Azionisti. :219

ALLEGATO "O" AL REP. 41739/26836

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.
Sede legale in Bologna (BO), Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13
Capitale Sociale sottoscritto e versato € 650.000.000,00
diviso in n. 110.341.903 azioni ordinarie
Partita IVA e N. Iscrizione al Registro Imprese di Bologna 00397420399
R.E.A. di Bologna: 458582
Società soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A.
15 APRILE - 16 APRILE 2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE PROPOSTE AI PUNTI 1, 2 E 3 ALL'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A. PREDISPOSTA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 125-*TER* E 154-*TER* DEL D.LGS. N. 58/1998

* * *

1. **Bilancio di esercizio al 31.12.2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2020; deliberazioni inerenti e conseguenti.**
2. **Destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti.**
3. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter*, commi 3-*ter* e 6, del D. Lgs. 58/98:**
   - **3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante;**
   - **3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante.**

* * *

Punto 1 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria - Bilancio di esercizio al 31.12.2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2020; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Il bilancio al 31 dicembre 2020, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta una perdita netta pari a circa Euro 66.437 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 121.651 milioni, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 6,9 milioni, pari al 5,3%, principalmente per effetto degli sconti concessi agli operatori in relazione al periodo di lockdown, per la riduzione di ricavi variabili e affitti spazi temporanei e sfitti per ritardate o mancate aperture a causa degli effetti della pandemia. I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in incremento rispetto all'esercizio precedente, con una incidenza sui ricavi, in peggioramento, che passa dal 20,8% al 26,8%. Il peggioramento è dovuto principalmente alla riduzione dei ricavi descritto precedentemente e alle note di credito emesse per sconti su canoni già fatturati nell'ambito delle azioni di sostegno post lockdown agli operatori.

Il risultato operativo negativo, pari ad Euro 32 milioni, è diminuito per Euro 76 milioni rispetto all'esercizio precedente, per effetto delle svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 111,5 milioni (svalutazione pari ad Euro 56,3 milioni al 31 dicembre 2019).

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2020, pari ad Euro 34,5 milioni, risulta in decremento per Euro 247 migliaia, rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2019 per circa 2,6 milioni di Euro.

Al 31 dicembre 2020, a livello consolidato, il Gruppo IGD ha realizzato Ricavi Totali pari ad Euro 152,7 milioni, in decremento del 5,8% rispetto all'esercizio 2019 (Ricavi Totali al 31 dicembre 2019 pari ad Euro 162 milioni).

I ricavi da attività locativa sono pari a 145,6 milioni di Euro in decremento del 6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I costi diretti da attività locativa ammontano a 36,1 milioni di Euro e sono in incremento del 93,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 11,2 milioni di Euro, in decremento dell' 8,8% rispetto ai 12,3 milioni di Euro dell'anno precedente.

L'EBITDA della gestione caratteristica dei dodici mesi 2020 è pari ad Euro 99,4 milioni, in decremento del 20,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari ad Euro 98,7 milioni in decremento del 20,8%.

L'EBITDA MARGIN della gestione caratteristica è pari al 65,4% in calo, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, di 121bps.

L'EBIT è negativa per Euro 52,3 milioni con un decremento di Euro 102,6 milioni rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

Il saldo del risultato della gestione finanziaria è passato da Euro 36,8 milioni del 31 dicembre 2019 ad Euro 36,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2020.

La perdita ante imposte al 31 dicembre 2020 è pari ad Euro 88,6 milioni, rispetto ad un utile registrato nel 2019 pari ad Euro 13,6 milioni.

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto una perdita netta del Gruppo pari a Euro 74,3 milioni, rispetto ad un utile dell'anno precedente pari ad Euro 12,6 milioni. Il *Funds From Operations* (FFO) della gestione caratteristica risulta pari ad Euro 55,4 milioni, in decremento di Euro 27,5 milioni, pari al 33,2% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

La Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 risulta in miglioramento rispetto all'esercizio precedente per circa 7,2 milioni di Euro. Gli indicatori di struttura finanziaria quali il *gearing ratio* (1,03) e il Loan to Value (49,9%) risultano in lieve peggioramento rispetto all'esercizio precedente.

Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2020

Al 31 dicembre 2020, il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato, stimato dai periti indipendenti CBRE Valuation S.p.A., Duff & Phelps REAG S.p.A., Cushman & Wakefield e Jones Lang LaSalle S.p.A pari ad Euro 2.265,69 milioni, in decremento rispetto agli Euro 2.381,40 milioni al 31 dicembre 2019.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta:
"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,

1. *vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione;*
2. *vista la Relazione del Collegio Sindacale;*
3. *esaminato il bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2020;*
4. *preso atto della relazione della società di revisione PricewaterhouseCooper S.p.A.;*

delibera

di approvare il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2020, con una perdita netta pari ad Euro 66.437.039,64 e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione".

Punto 2 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria – Destinazione dell'utile di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Il Consiglio di Amministrazione propone di coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2020, pari a Euro 66.437.039,64, con la riserva sovrapprezzo azioni per Euro 30.031.594,47 e con la Riserva disponibile per Euro 36.405.445,17, e di riclassificare la Riserva Fair Value per Euro 31.737.981,96 in conseguenza al 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 distribuibili. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 283.158.850,19 a

Euro 251.420.868,23

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione propone di:

- *coprire la Riserva aumento di capitale, negativa per Euro 10.304.558,06 con la Riserva emissione prestito obbligazionario;*
- *coprire la Riserva vendite azioni proprie, negativa per Euro 233.087,16 con la Riserva emissione prestito obbligazionario;*
- *coprire la Riserva FTA IFRS9, negativa per Euro 4.353.719,51 con la Riserva emissione prestito obbligazionario per Euro 4.327.109,19 e con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 26.610,32.*

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta:

"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione,

delibera

- *di coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2020, pari ad Euro 66.437.039,64, con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 30.031.594,47 e con la Riserva disponibile per Euro 36.405.445,17;*
- *di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 31.737.981,96, in conseguenza al 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 distribuibili. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 283.158.850,19 a Euro 251.420.868,23.*
- *di coprire la Riserva aumento di capitale, negativa per Euro 10.304.558,06, con la Riserva emissione prestito obbligazionario;*
- *di coprire la Riserva vendite azioni proprie, negativa per Euro 233.087,16, con la Riserva emissione prestito obbligazionario;*
- *di coprire la Riserva FTA IFRS9, negativa per Euro 4.353.719,51, con la Riserva emissione prestito obbligazionario per Euro 4.327.109,19 e con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 26.610,32.".*

Punto 3 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria - Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter*, commi 3-*ter* e 6, del D. Lgs. 58/98:

3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante.

3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante.

Signori Azionisti,

come a Voi noto, ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF, le società emittenti sono tenute a mettere a disposizione del pubblico la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti predisposta dalla Società.

La predetta Relazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 25 febbraio 2021, previa approvazione da parte del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, è stata messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.gruppoigd.it sezione Governance - Assemblea ordinaria degli Azionisti del 15 aprile 2021 e presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com, nei modi e nei tempi di legge.

Ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF e dell'art. 84-*quater* del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, la predetta Relazione è articolata in due sezioni.

La prima sezione illustra la politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2021, nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione della stessa. Tale sezione, ai sensi dell'art. 123-*ter*, commi 3-*bis* e 3-*ter*, del TUF, introdotti dal D.Lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

La seconda sezione contiene l'indicazione dei compensi maturati e/o corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche (per questi ultimi in forma aggregata) nell'esercizio 2020; tale sezione, ai sensi del nuovo comma 6 dell'art. dell'art. 123-*ter* TUF, come introdotto dal D. Lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto non vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

Alla luce di quanto precede, in relazione al presente punto all'ordine del giorno, si procederà in Assemblea con due distinte votazioni sulla base delle proposte di seguito formulate.

* * * * *

3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta relativa alla prima sezione della suddetta Relazione:

"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,

- *esaminata la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" prevista dall'art. 123-ter, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, predisposta dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, contenente l'illustrazione della politica della Società in materia di remunerazione dei componenti dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2021, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione della stessa*

delibera

- *ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis) e 3-ter), del TUF, di approvare la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 25 febbraio 2021."*

* * * * *

3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante

Con riferimento alla seconda sezione della Relazione, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta relativa alla seconda sezione della suddetta Relazione:

"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,

- *esaminata la seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" prevista dall'art. 123-ter, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, predisposta dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, contenente l'indicazione dei compensi maturati e/o corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche nell'esercizio 2020 o ad esso relativi;*

delibera

- *ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, in senso favorevole sulla seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 25 febbraio 2021."*

* * *

Bologna, 25 febbraio 2021

Per Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Elio Gasperoni

ALLEGATO "P" AL REP. 41739/26836

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.

Sede legale in Bologna (BO), Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13
Capitale Sociale sottoscritto e versato € 650.000.000,00
diviso in n. 110.341.903 azioni ordinarie
Partita IVA e N. Iscrizione al Registro Imprese di Bologna 00397420399
R.E.A. di Bologna: 458582
Società soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A.
15 APRILE - 16 APRILE 2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE PROPOSTE AI PUNTI 4 e 5 ALL'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A. PREDISPOSTA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AI SENSI DELL'ART. 125-*TER* DEL D.LGS. N. 58/1998

* * *

4. **Nomina del Consiglio di Amministrazione**
   - **4.1 Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione**
   - **4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione**
   - **4.3 Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione**
   - **4.4 Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione**
5. **Nomina del Collegio Sindacale**
   - **5.1 Nomina dei tre Sindaci Effettivi e dei tre Sindaci Supplenti**
   - **5.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale**
   - **5.3 Determinazione del compenso dei componenti il Collegio Sindacale**

* * *

Punto 4 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria - Nomina del Consiglio di Amministrazione

Signori Azionisti,

Vi informiamo che in occasione dell'Assemblea ordinaria chiamata ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, convocata per il giorno 15 aprile 2021, in prima convocazione, e per il giorno 16 aprile 2021, in seconda convocazione, scade il mandato conferito

al Consiglio di Amministrazione della Società dall'Assemblea ordinaria del 1 giugno 2018 per il triennio 2018 - 2020.

Vi invitiamo pertanto a provvedere, ai sensi di legge e dello Statuto Sociale: (i) alla determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione; (ii) alla determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione; (iii) alla nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione; e, infine, (iv) alla determinazione del compenso annuale dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

4.1 Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 16.1 dello Statuto Sociale, prima di procedere alla elezione dei componenti il Consiglio di Amministrazione, l'Assemblea è tenuta a determinarne il numero, non inferiore a sette e non superiore a diciannove.

Vi invitiamo pertanto a provvedere alla determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 16.1 dello Statuto Sociale, in conformità a quanto previsto dall'art. 2383 del Codice Civile, gli amministratori sono nominati per un periodo fino a tre esercizi.

Vi invitiamo quindi a provvedere alla determinazione della durata dell'incarico del Consiglio di Amministrazione.

4.3 Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione

La nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione dovrà essere effettuata in conformità con quanto previsto dall'art. 16 dello Statuto Sociale.

Sono legittimati a presentare liste di candidati i soci che, da soli o insieme ad altri, rappresentino almeno il 4,5% del capitale sociale, così come stabilito dalla Consob con determinazione dirigenziale n. 44 del 29 gennaio 2021 relativa alla "*Pubblicazione della quota di partecipazione richiesta per la presentazione delle liste dei candidati per l'elezione degli organi di amministrazione e controllo*"; le liste dovranno essere:

- inviate a mezzo raccomandata a/r presso la sede sociale;
- ovvero inviate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata legal_igdsiqspa@pec.gruppoigd.it

entro il venticinquesimo giorno precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione; tuttavia, in considerazione del fatto che tale termine giunge a scadenza in un giorno festivo (i.e. il 21 marzo 2021), esso è da intendersi posticipato al primo giorno lavorativo successivo, ossia il 22 marzo 2021. La titolarità della quota minima necessaria per la presentazione delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società. Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste, i soci devono depositare con le modalità sopra indicate la relativa comunicazione, rilasciata da un intermediario abilitato ai sensi della disciplina applicabile,

entro il termine previsto per la pubblicazione della lista (*i.e.* entro il 25 marzo 2021).

All'elezione degli amministratori – che avverrà sulla base delle liste validamente presentate ed in modo che sia assicurata una composizione del Consiglio di Amministrazione conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi – si procederà come segue.

Ai sensi dell'art. 16.3 dello Statuto Sociale, ogni lista, deve includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge (vale a dire i requisiti di indipendenza applicabili ai sindaci di società con azioni quotate, disciplinati dall'art. 148, comma 3, del D.lgs 58/1998), indicandoli distintamente. Inoltre, nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di equilibrio tra i generi e dall'art. 16.3 dello Statuto Sociale, le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono includere candidati di genere diverso; in particolare, almeno due quinti del totale del numero dei candidati ivi indicati dovrà appartenere al genere meno rappresentato, con arrotondamento, in caso di numero frazionario, all'unità superiore. Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

In ottemperanza al Codice di Corporate Governance delle società quotate, al quale la Società aderisce, vi ricordiamo inoltre che è raccomandata la presenza nel Consiglio di Amministrazione di almeno due amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza di cui al medesimo Codice di Corporate Governance ([1]). Inoltre, per le società quotate appartenenti al segmento STAR, l'art. IA.2.10.6 delle Istruzioni al Regolamento di Borsa Italiana S.p.A. stabilisce che il numero di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza di cui al Codice di Corporate Governance si considera adeguato quando sono presenti: (i) almeno 2 amministratori indipendenti per Consigli di Amministrazione composti fino a 8 membri; (ii) almeno 3 amministratori indipendenti per Consigli di Amministrazione composti da 9 a 14 membri; (iii) almeno 4 amministratori indipendenti per Consigli di Amministrazione composti da oltre 14 membri.

In considerazione di quanto disposto dall'art. 16 del Regolamento adottato con delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 ("**Regolamento Mercati**") per le società controllate sottoposte all'attività di direzione e coordinamento di altra società non quotata, si invitano inoltre gli Azionisti a indicare, all'interno della lista, quali candidati sono in possesso dei requisiti di indipendenza di cui al predetto articolo ed a fornire le dichiarazioni con le quali i medesimi candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 16 del

---

([1]) Si precisa che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 17 dicembre 2020, ha deliberato che "*Ai fini della valutazione di indipendenza di ciascun amministratore non esecutivo ai sensi dell'art. 2 del Codice di Corporate Governance, si considerano di regola significative, salva la ricorrenza di specifiche circostanze da valutare in concreto caso per caso, in base al principio di prevalenza della sostanza sulla forma:*

a) le relazioni commerciali, finanziarie o professionali, in essere o intercorse nei tre esercizi precedenti, con IGD, la società da essa controllata o la società controllante, o con i rispettivi amministratori esecutivi o il top management, il cui corrispettivo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:
   (i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;
   (ii) nel caso di relazioni con una società di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia amministratore esecutivo o con uno studio professionale o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner o associato, il 5% del fatturato annuo generato direttamente dall'amministratore nell'ambito dell'attività esercitata presso tale società, studio professionale o società di consulenza;
   (iii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD;

b) le remunerazioni aggiuntive rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice di Corporate Governance o previsti dalla normativa vigente, ricevute nell'esercizio in corso o nei precedenti tre esercizi da IGD, da una sua controllata o dalla società controllante, il cui importo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:
   (i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;
   (ii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD".

Regolamento Mercati.

Si segnala che, sin dalla quotazione della Società e fino alla data della presente relazione, la maggioranza dei componenti del Consiglio di Amministrazione è stata in possesso dei requisiti di indipendenza sia ai sensi del TUF che ai sensi del codice di comportamento redatto da Borsa Italia S.p.A., *pro tempore vigenti*.

Inoltre, l'art. 147-*quinquies* del D.lgs. 58/1998 richiede che gli amministratori delle società con azioni quotate debbano possedere i requisiti di onorabilità stabiliti per i sindaci di società con azioni quotate, attualmente disciplinati dall'art. 2 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 162 del 30 marzo 2000.

Si ricorda inoltre che, al fine di regolamentare la materia del numero massimo di incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dagli amministratori, il Consiglio di Amministrazione ha adottato il Regolamento denominato "*Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori*", messo a disposizione del pubblico sul sito internet della Società, all'indirizzo: http://www.gruppoigd.it/Governance/Consiglio-di-amministrazione.

Si invitano altresì gli Azionisti, in sede di predisposizione delle liste di candidati alla carica di amministratore di IGD, a tener conto della circostanza che la Società, sin dal 2016, ha ottenuto dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato il c.d. "*Rating* di Legalità" il cui mantenimento è subordinato al possesso da parte degli amministratori della Società dei requisiti di cui all'art. 2 della Delibera 12 novembre 2012, n. 13779 dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, da ultimo modificata con delibera n. 28361 del 28 luglio 2020.

Ogni socio, il soggetto controllante, le società controllate e quelle soggette a comune controllo ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 58/1998, nonché i soci aderenti a un patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs. 58/1998, non possono presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una sola lista né possono votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, liste diverse da quella che hanno presentato o concorso a presentare. Le adesioni ed i voti espressi in violazione di tale divieto non saranno attribuiti ad alcuna lista.

Le liste devono essere depositate corredate della documentazione e delle informazioni richieste dallo statuto sociale e dalla normativa vigente. A tal fine, si rammenta in particolare che, unitamente alle liste, devono essere forniti: *(i)* le indicazioni circa l'identità dei soci che le presentano e la percentuale di partecipazione complessivamente detenuta; *(ii)* le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità e il possesso dei requisiti previsti dallo statuto e dalla normativa vigente in relazione alla carica di amministratore della Società, nonché *(iii)* i *curricula vitae* dei candidati contenenti un'esaurienti informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati. Per i candidati che – all'interno della lista – vengono indicati quali indipendenti, devono essere depositate anche le dichiarazioni con le quali questi ultimi attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari nonché eventualmente dal Codice di Corporate Governance.

Gli azionisti sono inoltre invitati a prendere visione dell'Orientamento sulla composizione quantitativa e qualitativa del Consiglio di Amministrazione ritenuta ottimale, adottato dall'organo di amministrazione uscente sentito il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, in linea con

la raccomandazione n. 23 del Codice di Corporate Governance. Il predetto Orientamento è disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo: https://www.gruppoigd.it/governance/assemblea-degli-azionisti/. Si raccomanda altresì a coloro i quali presentino una lista contenente un numero di candidati superiore alla metà dei componenti da eleggere di fornire adeguata informativa, nella documentazione presentata per il deposito della lista, circa la rispondenza della lista all'Orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione nonché di esprimere un'indicazione in merito al proprio candidato alla carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione, la cui nomina avverrà secondo le modalità individuate nello Statuto Sociale.

Si ricorda inoltre che coloro che presentano una "lista di minoranza" sono destinatari delle raccomandazioni formulate dalla Consob con Comunicazione n. DEM/9017893 del 26 febbraio 2009 e sono pertanto invitati a presentare, unitamente alla predetta documentazione, una dichiarazione attestante "*l'assenza dei rapporti di collegamento, anche indiretti, di cui all'art. 147-ter, comma 3, del TUF e all'art. 144-quinquies del Regolamento Emittenti, con gli azionisti che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa*".

La Società, senza indugio e comunque almeno ventuno giorni prima dell'Assemblea chiamata a deliberare sulla nomina degli amministratori, metterà a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul proprio sito internet (www.gruppoigd.it, sezione Governance - Assemblea degli Azionisti – Assemblea 15 aprile 2021), nonché presso Borsa Italiana S.p.A. e il meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket STORAGE disponibile al sito www.emarketstorage.com, gestito da Spafid Connect S.p.A., le liste dei candidati depositate dai soci, corredate dalle informazioni e dalla documentazione sopra richiamate, come richieste dalle disposizioni vigenti.

Nessuno può essere candidato in più di una lista. L'accettazione della candidatura in più di una lista è causa di ineleggibilità. L'assunzione ed il mantenimento della carica di amministratore sono subordinati al possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni di legge e di statuto.

All'elezione degli amministratori si procederà come segue. Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono votare una sola lista. I voti ottenuti da ciascuna lista saranno divisi successivamente per uno, per due, per tre, per quattro, per cinque, ecc., secondo il numero dei consiglieri da eleggere. I quozienti ottenuti saranno assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna lista, nell'ordine dalla stessa previsto, e verranno disposti in un'unica graduatoria decrescente.

Risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati. In caso di parità di quoziente per l'ultimo consigliere da eleggere sarà preferito quello della lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti e, a parità di voti, quello più anziano di età. Nel caso in cui venga presentata un'unica lista o nel caso in cui non venga presentata alcuna lista, l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge, senza osservare il procedimento sopra previsto. Qualora siano state presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto da una lista di minoranza; pertanto, qualora in applicazione dei criteri di nomina sopra descritti, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultino espressione di un'unica lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato delle liste di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato.

Qualora, ad esito delle votazioni e delle operazioni di cui sopra, non risulti rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione in lista – risulterebbero eletti per ultimi nella lista

risultata prima per numero di voti sono sostituiti nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito dai primi candidati non eletti della stessa lista appartenenti al genere meno rappresentato, fermo il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. In mancanza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea integra il Consiglio di Amministrazione con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

Alla luce di quanto sopra riportato, i Signori Azionisti sono invitati a provvedere alla nomina degli amministratori.

4.4 Determinazione del compenso annuale dei componenti il Consiglio di Amministrazione

L'art. 25.1 dello Statuto Sociale dispone che ai membri del Consiglio di Amministrazione spetta un compenso da determinarsi dall'Assemblea ordinaria e che la relativa deliberazione, una volta presa, rimane valida anche per gli esercizi successivi fino a diversa determinazione dell'Assemblea stessa. Si ricorda che l'Assemblea tenutasi in data 1 giugno 2018 ha determinato il compenso annuo lordo spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione in Euro 20.000,00, salva la facoltà, ai sensi dell'art. 25.1 dello Statuto Sociale, del Consiglio di Amministrazione di prevedere un emolumento ulteriore in caso di conferimento di particolari cariche a singoli amministratori, compreso il Presidente.

Il Consiglio di Amministrazione si astiene dal formulare specifiche proposte in merito e Vi invita a deliberare al riguardo sulla base delle proposte che potranno essere formulate dagli Azionisti.

* * *

Punto 5 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria - Nomina del Collegio Sindacale

Signori Azionisti,

Vi informiamo che in occasione dell'Assemblea ordinaria chiamata ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, convocata per il giorno 15 aprile 2021, in prima convocazione, e per il giorno 16 aprile 2021, in seconda convocazione, termina il mandato conferito all'attuale Collegio Sindacale della Società, nominato con delibera dell'Assemblea ordinaria in data 1 giugno 2018 per il triennio 2018 - 2020.

Vi invitiamo pertanto a provvedere: (i) alla nomina dei tre Sindaci Effettivi e dei tre Sindaci Supplenti per il triennio 2021-2023; (ii) alla nomina del Presidente del Collegio Sindacale; e (iii) alla determinazione del compenso annuale dei componenti il Collegio Sindacale.

5.1 Nomina dei tre Sindaci Effettivi e dei tre Sindaci Supplenti

La nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti dovrà essere effettuata in conformità a quanto previsto dal vigente art. 26 dello Statuto Sociale.

Sono legittimati a presentare liste di candidati i soci che, da soli o insieme ad altri, rappresentino almeno il 4,5% del capitale sociale, così come stabilito dalla Consob con determinazione dirigenziale n. 44 del 29 gennaio 2021 relativa alla "*Pubblicazione della quota di partecipazione richiesta per la presentazione delle liste dei candidati per l'elezione degli organi di amministrazione e controllo*"; le

liste dovranno essere:

- inviate a mezzo raccomandata a/r presso la sede sociale;
- ovvero inviate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata legal_igdsilqspa@pec.gruppoigd.it

entro il venticinquesimo giorno prima della data fissata per l'Assemblea in prima convocazione; tuttavia, in considerazione del fatto che tale termine giunge a scadenza in un giorno festivo (i.e. il 21 marzo 2021), esso è da intendersi posticipato al primo giorno lavorativo successivo, ossia il 22 marzo 2021. La titolarità della quota minima necessaria per la presentazione delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società. Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste, i soci devono depositare con le modalità sopra indicate la relativa comunicazione, rilasciata da un intermediario abilitato ai sensi della disciplina applicabile, entro il termine previsto per la pubblicazione della lista (i.e. entro 25 marzo 2021).

La nomina sarà effettuata sulla base di liste applicandosi, per la presentazione e il deposito delle stesse, la medesima procedura prevista per la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione.

Le liste devono essere articolate in due sezioni, una per i candidati alla carica di Sindaco Effettivo e l'altra per i candidati alla carica di Sindaco Supplente.

Nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di equilibrio tra i generi e dall'art. 26.2 dello statuto sociale, le liste che, considerando entrambe le sezioni, presentano un numero di candidati pari o superiore a tre inoltre includere, tanto ai primi due posti della sezione della lista relativa ai Sindaci Effettivi, quanto ai primi due posti della sezione della lista relativa ai Sindaci Supplenti, candidati di genere diverso, in modo da garantire una composizione del Collegio Sindacale rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

I candidati alla carica di Sindaco dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla legge. In particolare, si rammenta che i candidati alla carica di Sindaco devono essere in possesso dei requisiti di professionalità e di onorabilità previsti dal Decreto del Ministro della Giustizia del 30 marzo 2000, n. 162 quali integrati dalle disposizioni dell'art. 26.9 dello Statuto sociale.

I candidati devono altresì essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente (vale a dire i requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, del D.Lgs 58/1998). Per quanto riguarda le situazioni di ineleggibilità e i limiti al cumulo degli incarichi di amministrazione e controllo che possono essere ricoperti dai componenti del Collegio Sindacale trovano applicazione le disposizioni di legge e di regolamento vigenti.

Ogni socio, il soggetto controllante, le società controllate e quelle soggette a comune controllo ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 58/1998, nonché i soci aderenti a un patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs. 58/1998, non possono presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una sola lista né possono votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, liste diverse da quella che hanno presentato o concorso a presentare. Le adesioni e i voti espressi in violazione di tale divieto non saranno attribuiti ad alcuna lista. Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono votare una sola lista.

Le liste devono essere depositate corredate della documentazione e delle informazioni richieste

dallo statuto sociale e dalla normativa vigente. A tal fine, si rammenta in particolare che, unitamente alle liste, devono essere depositate: *(i)* le informazioni relative all'identità dei soci che hanno presentato le liste, con l'indicazione della percentuale complessivamente detenuta; *(ii)* un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati, nonché *(iii)* le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente e *(iv)* una dichiarazione dei soci diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, attestante l'assenza dei rapporti di collegamento di cui all'art. 144-*quinquies* della Delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 con questi ultimi (anche tenuto conto delle raccomandazioni formulate dalla Consob con Comunicazione n. DEM/9017893 del 26 febbraio 2009).

In ottemperanza alla Raccomandazione n. 9 del Codice di Corporate Governance, Vi ricordiamo inoltre che è raccomandato che, ai componenti del Collegio Sindacale, si applichino i medesimi criteri previsti dal Codice per la valutazione dell'indipendenza degli amministratori nonché i criteri adottati dal Consiglio di Amministrazione di IGD per valutare la significatività delle circostanze di cui alle lettere c) e d) della Raccomandazione n. 7 del Codice di Corporate Governance, di cui alla precedente nota n. 1 della presente Relazione.

Inoltre, tenuto conto che – ai sensi dell'art. 2400, u.c., del codice civile – al momento della nomina dei Sindaci e prima dell'accettazione dell'incarico devono essere resi noti in Assemblea gli incarichi di amministrazione e controllo da essi ricoperti presso altre società, e tenuto altresì conto delle disposizioni sui limiti al cumulo degli incarichi di cui all'art. 148-*bis* del D.Lgs. n. 58/98, si invita a includere tutte le relative informazioni all'interno del *curriculum vitae* dei singoli candidati depositato unitamente alle liste.

Si rammenta che, nel caso in cui – alla scadenza del termine sopra indicato per il deposito delle liste (22 marzo 2021) – sia stata depositata una sola lista, ovvero siano state depositate solo liste presentate da Soci che risultino collegati tra loro ai sensi dell'art. 144-*quinquies* del Regolamento Emittenti, potranno essere presentate liste sino al terzo giorno successivo a tale data (*i.e.* sino al 25 marzo 2021). In tale caso, la soglia prevista per la presentazione delle liste si ridurrà della metà e sarà dunque pari all'2,25% del capitale sociale.

La Società, senza indugio e comunque almeno ventuno giorni prima dell'Assemblea chiamata a deliberare sulla nomina del Collegio Sindacale, metterà a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul proprio sito internet (www.gruppoigd.it, sezione Governance - Assemblea degli Azionisti – Assemblea 15 aprile 2021), nonché presso Borsa Italiana S.p.A. e il meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket STORAGE disponibile al sito www.emarketstorage.com, gestito da Spafid Connect S.p.A., le liste dei candidati depositate dai soci, corredate dalle informazioni e dalla documentazione sopra richiamate, come richieste dalle disposizioni vigenti.

Per quanto concerne la procedura di votazione e nomina, dalla lista che avrà ottenuto il maggior numero dei voti espressi dagli Azionisti saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due Sindaci Effettivi e due Sindaci Supplenti. Il terzo Sindaco Effettivo e il terzo Sindaco Supplente saranno tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa.

Qualora la composizione del Collegio Sindacale, ad esito delle votazioni, non consenta il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più

rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione nella rispettiva sezione – risulterebbero eletti per ultimi nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono sostituiti dai primi candidati non eletti della stessa lista e della stessa sezione appartenenti al genere meno rappresentato, nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito. In assenza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della sezione rilevante della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea nomina i Sindaci effettivi o supplenti mancanti con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

Nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procederà 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 otterrà 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.

Qualora sia stata presentata una sola lista, l'Assemblea esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza relativa, risultano eletti Sindaci Effettivi i primi tre candidati indicati in ordine progressivo e Sindaci Supplenti il quarto, il quinto ed il sesto candidato, comunque in modo tale da assicurare una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

In mancanza di liste, il Collegio Sindacale ed il suo Presidente vengono nominati dall'Assemblea con le maggioranze di legge, comunque in modo tale da assicurare una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Ricordiamo, inoltre, che il Collegio Sindacale da Voi nominato resterà in carica per gli esercizi 2021, 2022 e 2023 e scadrà alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

Alla luce di quanto sopra esposto, Vi invitiamo quindi a provvedere alla nomina di tre Sindaci Effettivi e di tre Sindaci Supplenti, esprimendo il Vostro voto in favore di una delle liste presentate.

5.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale

Con riferimento alla nomina del Presidente del Collegio Sindacale, si rammenta che, ai sensi dell'art. 148, comma 2-*bis*, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, il Presidente del Collegio Sindacale è nominato tra i Sindaci Effettivi eletti dalla lista di minoranza. In ossequio a ciò, l'art. 26.4 dello Statuto Sociale prevede che la presidenza spetti al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima. Qualora sia stata presentata una sola lista, la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto nella lista presentata.

In mancanza di liste, il Presidente del Collegio Sindacale è nominato dall'Assemblea con le maggioranze di legge.

In conformità con le disposizioni sopra richiamate, Vi invitiamo a nominare il Presidente del Collegio Sindacale.

5.3 Determinazione del compenso annuale dei componenti il Collegio Sindacale

Vi rammentiamo, da ultimo, che siete chiamati a determinare il compenso da corrispondersi al

membri del Collegio Sindacale. In particolare, ai sensi dell'art. 2402 del Codice Civile e dell'art. 26.11 dello Statuto Sociale, all'atto della nomina del Collegio Sindacale l'Assemblea provvede a determinare il compenso annuale spettante ai Sindaci Effettivi per l'intero periodo di durata del relativo ufficio. Si ricorda che l'Assemblea tenutasi in data 1 giugno 2018 ha determinato il compenso annuo lordo spettante ai membri del Collegio Sindacale in Euro 20.000,00 e il compenso annuo lordo spettante al Presidente del Collegio Sindacale in complessivi Euro 30.000,00.

Il Consiglio di Amministrazione si astiene dal formulare specifiche proposte in merito e vi invita a deliberare al riguardo sulla base delle proposte che potranno essere formulate dagli Azionisti nel corso dello svolgimento dell'Assemblea medesima.

Bologna, 25 febbraio 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Elio Gasperoni

ALLEGATO "Q" al Rep. 41739/20836

BI20 LAN20 CIO

igd SIIQ
SPAZI DA VIVERE

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE

SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.

Sede legale in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei1957-2007 n.13,

n. Iscrizione al Registro Imprese di Bologna e Partita IVA 00397420399

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 2020

1. IL GRUPPO IGD **6**

1.1 // Lettera agli Azionisti 6

1.2 // Organi Societari e di Controllo e Struttura di Governance – dati di sintesi 14

1.2.1 Azionariato 15

1.2.2 Consiglio di Amministrazione 15

1.2.3 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMISTRAZIONE 16

1.2.4 SISTEMA DI CONTROLLO E RISCHI – funzionamento Comitati 17

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE **18**

2.1 // Il Gruppo IGD 18

2.1.1 Le nostre attività 20

2.2 // Andamento dell'esercizio 2020 24

2.2.1 Analisi economica 24

2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria 38

2.3 // Indicatori di Performance EPRA 43

2.4 // IL TITOLO 50

2.5 // EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO 58

2.6 // Il Portafoglio Immobiliare 62

2.6.1 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE 65

2.6.2 ANALISI DI DETTAGLIO DEL PATRIMONIO DI PROPRIETA' 70

2.6.2.1 ITALIA 70

2.6.2.2 ROMANIA 73

2.7 // Valutazioni degli esperti indipendenti 75

2.8 // Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società 114

2.9 // Organizzazione e Risorse umane 117

2.10 // Sostenibilità: strategia e performance 2020 122

2.10.1 I temi material 122

2.10.2 Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione) 123

2.10.3 I rischi e le politiche/azioni collegate 125

2.11 // Evoluzione prevedibile della gestione 126

2.12 // Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti 127

2.12.2 **Rischi Operativi** 132

2.12.3 **Rischi di Compliance** 136

2.12.4 **Rischi Finanziari** 139

2.13 // Operazioni infragruppo e con parti correlate 142

2.14 // Azioni Proprie 142

2.15 // Attività di ricerca e sviluppo 142

2.16 // Operazioni significative 142

2.17 // Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo 142

3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI **143**

3.1 // PROFILO DELL'EMITTENTE 144

3.2 // INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) ALLA DATA DEL 25 FEBBRAIO 2021 145

3.3 // COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF) 148

3.4 // CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 149

3.4.1 NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123-*bis*, comma 1, lett. l), TUF) 149

3.4.2 COMPOSIZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF) 150

3.4.3 RUOLO E FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF) 156

3.4.4 ORGANI DELEGATI 164

3.4.5 ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI 0 167

3.4.6 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI 168

3.4.7 LEAD INDEPENDENT DIRECTOR 169

3.5 // IL TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE 169

3.6 // COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF) 171

3.7 // COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE 171

3.8 // REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI 173

3.9 // COMITATO DI PRESIDENZA 173

3.10 // COMITATO CONTROLLO E RISCHI 173

3.11 // SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 175

3.11.1 AMMINISTRATORE INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 184

3.11.2 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT 185

3.11.3 IL MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.lgs. 231/2001 186

3.11.4 SOCIETA' DI REVISIONE 187

3.11.5 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI 187

3.11.6 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 188

3.12 // INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE 189

3.13 // NOMINA DEI SINDACI 191

3.14 // COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF) 193

3.15 // RAPPORTI CON GLI AZIONISTI 195

3.16 // ASSEMBLEE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF) 196

3.17 // ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF) 197

3.18 // CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO 197

3.19 // CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL 22 DICEMBRE 2020 DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE 197

TABELLE **198**

4. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020 204

4.1 // Conto economico consolidato 205

4.2 // Conto economico complessivo consolidato 206

4.3 // Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata 207

4.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato 208

4.5 // Rendiconto finanziario consolidato 209

4.6 // Note di commento ai prospetti contabili 210

4.7 // Direzione e coordinamento 281

4.8 // Elenco delle partecipazioni rilevanti 282

4.9 // Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob 283

4.10 // Attestazione del bilancio consolidato 284

4.11 // Relazione della Società di Revisione 285

5. IGD SIIQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 292

5.1 // Conto economico 293

5.2 // Conto economico complessivo 294

5.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria 295

5.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto 296

5.5 // Rendiconto finanziario 297

5.6 // Note di commento ai prospetti contabili 298

5.7 // Proposta di approvazione del bilancio e copertura della perdita di esercizio 2020 364

5.8 // Direzione e coordinamento 365

5.9 // Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob 366

5.10 // Attestazione del bilancio d'esercizio 367

5.11 // Allegati 368

5.12 Relazione della Società di Revisione 370

5.13 Relazione del Collegio Sindacale 377

6. GLOSSARIO 397

1. IL GRUPPO IGD

1.1 // Lettera agli Azionisti

Signori Soci,
il 2020 è stato **l'anno più difficile nella storia di IGD**.
Per quanto avessimo condotto un'accurata analisi degli scenari nello strutturare il Piano 2019-2021, non potevamo considerare di potere trovarci di fronte a un contesto tanto sfidante, con **pesanti restrizioni all'attività dei centri commerciali** indotte dall'esigenza di contenere la diffusione della **pandemia da Covid-19**.
Dopo avere iniziato i primi due mesi dell'anno con risultati che ci indicavano di essere sul percorso giusto per raggiungere gli obiettivi del Piano, dal marzo 2020, a fronte dei severi provvedimenti di lockdown, ci siamo trovati in una situazione senza precedenti. Abbiamo comunque dimostrato di sapere **reagire con prontezza**, seguendo chiare **priorità**: **proteggere la salute** delle persone presenti nei nostri immobili e **salvaguardare la sostenibilità economico-finanziaria** del nostro business.
Il periodo di **parziale allentamento delle restrizioni** compreso **tra giugno e ottobre** ci ha dato **conferma dell'efficace posizionamento** dei nostri asset e della **correttezza dei provvedimenti** che stavamo mettendo in atto per gestire l'emergenza Covid, come testimoniato dal pronto recupero delle performance operative in termini di ingressi e vendite degli operatori. Gli **ultimi mesi dell'anno**, tuttavia, ci hanno nuovamente messi di fronte a limitazioni che hanno **condizionato una stagione cruciale per le vendite degli operatori**.
Complessivamente, perciò, l'esercizio 2020 si chiude con una **contrazione del 28,8% dell'Utile Netto Ricorrente**, o Funds from Operations, che si attesta a 59,3 milioni di Euro. Si tratta di una variazione sostanzialmente in linea con la **riduzione del 25-28%** che avevamo indicato nella **guidance dello scorso agosto**.
Per comprendere a fondo le performance del Bilancio di questo difficile anno e gli impatti della pandemia che i numeri incorporano, occorre analizzare le **misure che abbiamo preso** sul fronte della **gestione operativa e finanziaria**.

Le misure prese per sostenere i tenant nel 2020 non avranno impatti di trascinamento sul 2021
Sulla base del **rapporto collaborativo e di sostenibilità reciproca** che da sempre IGD coltiva con i propri **tenant**, nel portafoglio italiano abbiamo gestito questa fase delicata con un sistema di **dilazioni nei tempi di pagamento e di riduzioni temporanee dei canoni di locazione**, per importi corrispondenti in media a 1,7 mensilità, interamente spesati nell'anno.

I nostri centri sono rimasti sempre aperti, anche nel lockdown
Proprio nei mesi in cui le restrizioni sono state più severe, abbiamo potuto verificare l'importante **ruolo svolto dai nostri centri commerciali, che sono sempre rimasti aperti**, dal momento che ospitano attività di vendita di generi essenziali, come l'alimentare, l'elettronica e i beni dedicati alla salute e alla cura della persona e della casa. Avendo una collocazione tipica nella **prima periferia delle aree urbane**, **le nostre location** sono state sempre **raggiungibili**, nei limiti dei divieti relativi alla circolazione dei cittadini al di fuori del Comune di residenza.

La rassicurante reazione di vendite e ingressi nel periodo maggio-ottobre

Da maggio in poi, con il progressivo allentamento delle misure di confinamento, abbiamo potuto riappropriarci di **una parte delle leve del nostro business.** Pur persistendo il divieto di realizzare eventi di richiamo e avendo limitazioni per le food court in termini di orari e distanziamenti richiesti, abbiamo potuto osservare una **rapida ripresa degli ingressi e dei ricavi** degli operatori. A fine settembre, perciò, IGD aveva recuperato circa l'87% delle visite e circa il 97% delle vendite degli operatori rispetto al corrispondente mese del 2019.

Un altro dato incoraggiante è emerso dall'analisi degli andamenti dei tre mesi di **agosto, settembre e ottobre**, nei quali le **vendite degli operatori** hanno mostrato **un incremento dello 0,3%** rispetto al medesimo periodo del 2019, a fronte della contemporanea riduzione del 12,6% degli ingressi.

Nei mesi di riapertura, i visitatori hanno confermato di apprezzare il format IGD

Se il periodo di stretto lockdown di marzo e aprile ha confermato la vitalità del centro commerciale come punto di riferimento sul territorio per l'acquisto di beni di primaria necessità, i mesi di riapertura compresi tra maggio e ottobre hanno dimostrato **la validità a tutto tondo del format dei nostri centri commerciali**: asset di **medie dimensioni, dominanti** nel proprio bacino di riferimento, vissuti come luoghi ideali per uno **shopping sicuro, pratico e conveniente**; IGD si è quindi differenziata dai competitor per il fatto di avere in portafoglio **centri urbani**, capaci di proporre sotto uno stesso tetto una gamma completa di offerta di beni e servizi che permettono di godere di ampia scelta ottimizzando i tempi.

La **seconda ondata pandemica** che ha preso forza **da ottobre**, con l'imposizione di nuove restrizioni ha fortemente **penalizzato le vendite degli operatori** negli ultimi mesi dell'anno, in corrispondenza con le promozioni legate al Black Friday e con la campagna natalizia. Abbiamo quindi dovuto aprire una **nuova fase di contrattazione** con i tenant, seguendo modalità analoghe a quelle già studiate per il primo e più severo lockdown.

Mantenuto un profilo di rischio controllato

Le negoziazioni individuali che abbiamo condotto con ben **707 operatori** ci hanno permesso di chiudere il 2020 con un tasso di **financial occupancy del 94,3%**, essendo riusciti a **incassare oltre il 91% del fatturato netto**. Contiamo inoltre di ricevere la parte residua nel primo semestre del 2021.

Facendo leva sul fatto che i canoni al metro quadro dei nostri centri commerciali sono sempre stati a livelli equilibrati, siamo riusciti a chiudere gli **accordi senza modificare le condizioni contrattuali in essere**, se non per rari casi, del tutto eccezionali, di operatori interessati da problemi strutturali ancor prima che emergesse la pandemia.

Nonostante la richiesta generalizzata da parte dei retailor fosse quella di andare nella direzione di canoni variabili, abbiamo **mantenuto tutti i rapporti sulla base di un minimo garantito**, anche alla luce del fatto che IGD ha l'esigenza di offrire visibilità sui futuri flussi di cassa agli investitori, essendo una società i cui titoli azionari e obbligazionari sono quotati sui mercati finanziari.

Nel complesso, i **110 rinnovi di contratto** che sono stati stipulati nel 2020 hanno registrato **una sostanziale stabilità dei canoni (-0,38%)**.

Le metriche operative testimoniano una tenuta del portafoglio IGD superiore alla media

Le **metriche operative** del portafoglio italiano di IGD indicano andamenti **apprezzabili**, se si considerano i lunghi periodi di chiusura imposti a molti negozi. In particolare, abbiamo potuto verificare di avere **conseguito performance migliori** rispetto a quelle **medie del settore**, secondo le

statistiche aggregate del CNCC, il Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali. Le analisi dei dati indicano una condizione di **sofferenza in particolare per i grandi centri commerciali**, esterni alle aree urbane e quindi impossibili da raggiungere durante i periodi di confinamento.
Nel 2020 gli **ingressi nei centri IGD** hanno registrato una **contrazione del 29,5%** rispetto al 2019, mentre il dato medio di settore in Italia indica una flessione del 34,2%. Anche sotto il profilo delle **vendite degli operatori** presenti nelle gallerie, IGD ha mostrato una maggiore resilienza rispetto alla media, registrando una **riduzione del 27,6%**, a fronte del calo del 29,9% subito dal benchmark. Da non trascurare inoltre il fatto che nei **supermercati e ipermercati**, che incidono per circa un quarto del valore del patrimonio immobiliare di IGD, le vendite hanno subito **un calo limitato**, nella misura del **2,8%**.
Nel 2020 i visitatori hanno mutato i propri comportamenti anche per il fatto che si recano al centro commerciale per fare **acquisti più mirati**, come testimonia **l'incremento del 21,9%** registrato dallo **scontrino medio** nel dicembre 2020 rispetto allo stesso mese del 2019.

Winmarkt mostra un buon tasso di incassato

In **Romania**, dove non sono mancati lunghi periodi di lockdown a causa della pandemia, IGD ha potuto beneficiare della presenza nei propri asset di un'**ancora alimentare** e, indirettamente, delle misure che hanno disposto la **chiusura di centri con superfici superiori ai 15 mila metri quadri**: misure che hanno di fatto eliminato una parte importante della concorrenza. È stata così registrata una significativa performance in termini di **collection rate**, pari a oltre il **94% in media** sul portafoglio dei 14 centri della catena Winmarkt. Utilizzando un approccio più standardizzato rispetto a quello adottato per le negoziazioni sul portafoglio italiano, è stata infatti seguita una politica univoca, che è consistita nel concedere uno **sconto una tantum di due mensilità a tutti i tenant interessati dalle restrizioni.** I rinnovi sono stati conclusi in media con una sostanziale stabilità dei canoni (**-0,47%**), mentre l'**occupancy rate** è passato dal 97,6% di fine 2019 al **93,6% di fine 2020**.

Una performance molto differenziata a seconda delle attività

Nel portafoglio di IGD non sono stati registrati fallimenti di retailer di dimensioni importanti, se non per un paio di eccezioni. Nel complesso, solo cinque operatori hanno iniziato la fase procedurale.
È stata tuttavia rilevata una **sensibile differenza nelle performance a seconda delle merceologie**, con un'elevata domanda su soluzioni che migliorano il comfort della casa, l'elettronica di consumo e prodotti per la cura della persona. Restano invece al momento **penalizzate le insegne della ristorazione**, a causa del persistere delle restrizioni e, in alcuni grandi centri urbani, anche per lo scarso afflusso del personale degli uffici nella fascia oraria compresa tra le 12 e le 14, perché molte società, soprattutto nel terziario, continuano a promuovere il lavoro da casa.
Un'altra categoria negativamente impattata dalla pandemia è quella dei nostri **quattro cinema**, che anche dopo l'allentamento delle restrizioni della scorsa primavera erano rimasti chiusi in assenza di nuove pellicole da proporre.
Per quanto dopo l'accordo quadro raggiunto con Coop nel 2018 avessimo avviato una ricomposizione del mix merceologico, che avrebbe portato a una progressiva maggiore incidenza dei servizi grazie a una riduzione delle superfici degli ipermercati, il processo non era ancora stato completato. **La ristorazione** nel portafoglio italiano **incide perciò oggi solo per il 7%** del totale dei canoni, mentre le **attività di intrattenimento non superano il 4%**.
Al contrario, avere sviluppato la **componente di servizi alla persona** ha contribuito alla **resilienza dei nostri ricavi** nel momento delle chiusure imposte alle attività non essenziali.

La situazione creata dalla pandemia non ha comunque interrotto le **attività commerciali** di IGD, che hanno visto anche l'inserimento di **nuovi marchi**, più vicini alle attuali tendenze di consumo.

Le misure per salvaguardare la sostenibilità finanziaria

A fronte della prevista riduzione dei Ricavi locativi e della limitata visibilità degli incassi, IGD si è immediatamente imposta di **proteggere i propri flussi di cassa**.

Per quanto l'emergenza Covid-19 fosse imprevedibile, ci ha colto in un momento in cui disponevamo comunque di **abbondante liquidità**, a seguito dell'operazione di liability management del novembre 2019. Questo ci ha evitato di dovere ricorrere a nuove emissioni obbligazionarie, in un momento di mercato che sarebbe risultato penalizzante.

Un primo provvedimento assunto già nel marzo 2020, quindi, è stato quello di **bloccare tutti gli investimenti che erano rinviabili**. Per buona parte dell'anno, inoltre, i cantieri sono rimasti chiusi a causa del Covid-19. Nel complesso, perciò, sono stati realizzati **investimenti** per **8,0 milioni di Euro** relativi a **capex indifferibili**, per la manutenzione necessaria e le commercializzazioni. Altri **10,3 milioni di Euro** sono stati dedicati all'avanzamento dei lavori di sviluppo a Livorno, dove abbiamo proceduto a riprogrammare i tempi di completamento del progetto **Porta a Mare**, estendendone l'orizzonte temporale. Siamo convinti che superate le restrizioni della pandemia, il nostro articolato piano di riqualificazione del waterfront della città toscana continui a essere di grande valore, come dimostra peraltro l'interesse di una importante catena internazionale a prendere in gestione il futuro hotel. Anche le residenze sono divenute un oggetto molto più apprezzato nella logica dei nuovi stili di vita che si stanno affermando, con aspirazioni a livelli superiori di comfort abitativo. Rivedremo invece in qualche misura il disegno originariamente concepito per le **Officine Storiche**, che era molto incentrato su attività leisure e di ristorazione.

Nella pipeline degli investimenti originariamente programmati nel Piano 2019-2021, sono invece **stati sospesi i progetti di restyling e remodelling**: i lavori sono attesi riprendere nel corso del 2021.

Sempre nella logica di preservare la cassa, oltre che per potere rispondere ai requisiti dei finanziamenti con garanzia statale, abbiamo provveduto a **ridurre la distribuzione del dividendo 2019 a 25,2 milioni di Euro**, un livello corrispondente al minimo previsto per mantenere lo status di SIIQ.

Abbiamo inoltre **rinnovato le linee di credito committed al 2023 per 60 milioni di Euro**, le quali si sono andate ad affiancare a **151 milioni di Euro di linee non committed** disponibili.

Nell'ottobre 2020 IGD ha poi incassato **il finanziamento rilasciato da MPS con garanzia SACE**, per un importo di **36,3 milioni di Euro**. A quel punto, la **copertura delle esigenze finanziarie fino a tutto il 2021 era già compiuta**.

Nel gennaio 2021 IGD ha inoltre esercitato l'opzione di **rimborso anticipato dell'obbligazione** in scadenza a **fine maggio 2021**, ancora in circolazione per 70,8 milioni di azioni.

Oggi il debito corporate di IGD ha il **rating di due agenzie:** BBB- con Outlook negative da Fitch Ratings e BB+ con Outlook negative da S&P Global Ratings. Mantenere un rating in area investment grade è una priorità, allo scopo di evitare l'attivazione della clausola di step up dell'1,25% sulle obbligazioni in circolazione, con impatti che ci condizionerebbero soprattutto dal 2022 in poi, quando avremmo le prime esigenze di rifinanziamento.

La pandemia segna profondamente le performance economico-finanziarie dell'esercizio 2020

Nell'analizzare i risultati di bilancio per il 2020, va considerato anche che **per le società immobiliari non è stata prevista** dal governo italiano **alcuna specifica forma di ristoro**, neppure attraverso alleggerimenti dell'IMU. Le uniche forme di sostegno statali per IGD sono venute dal Fondo di

Integrazione Salariale per il personale di sede nelle settimane di completo lockdown e dal prestito SACE.

I principali indicatori del Bilancio 2020 riflettono gli impatti diretti netti da Covid-19 per un importo che è complessivamente quantificabile in circa **18,5 milioni di Euro**. Si tratta in particolare di **minori Ricavi**, a causa degli sconti una tantum concessi sui canoni, di **maggiori Costi Diretti**, che incorporano alcune perdite su crediti, e infine di **locazioni passive leasehold** inferiori a quelle del 2019.

L'EBITDA della gestione caratteristica nel 2020 ha subito una contrazione di 25,8 milioni di Euro, nell'ordine del 20,6%, **attestandosi a 99,4 milioni di Euro**. A determinare tale risultato hanno contribuito principalmente la riduzione di 27,1 milioni di Euro dei **Ricavi da attività locativa netti**, parzialmente compensata da un risparmio di 1,1 milioni di Euro conseguito sulle **Spese Generali**. L'**EBITDA Margin** del core business è risultato perciò pari al **65,4%**.

In base alle valutazioni dei periti indipendenti, a fine 2020 il ***Fair Value*** del patrimonio immobiliare del Gruppo IGD, inclusa la componente di leasehold, ha subito una **diminuzione del 5,22%**, essendosi attestato a **2.309,01 milioni di Euro** rispetto ai 2.436,21 milioni di Euro di fine 2019.

A fronte di una Posizione Finanziaria Netta, inclusi gli effetti IFRS16, pari a **1.155,5** milioni di Euro, il rapporto **Loan-to-Value** risulta perciò pari al **49,9%**, con un peggioramento rispetto al livello del 47,6% di fine 2019.

La voce **Svalutazioni e adeguamento di *Fair Value***, che nel 2020 ha registrato un saldo negativo pari a 146,0 milioni di Euro, ha poi pesantemente influenzato la performance dell'ultima linea del Conto Economico Consolidato, che presenta una **Perdita Netta pari a 74,3 milioni di Euro**, rispetto all'Utile Netto di 12,6 milioni di Euro del 2019.

La perdita registrata a livello di società Capogruppo a causa delle Svalutazioni immobiliari **fa decadere l'obbligo della distribuzione di un dividendo per il perimetro di attività SIIQ**.

Preso atto delle queste circostanze contingenti e nell'ottica di assicurare alla Società la sostenibilità finanziaria futura, **IGD non pagherà dividendi per l'esercizio 2020.**

Per il futuro confermiamo la nostra strategia, perché il formato tiene

L'evoluzione dei modelli di consumo, che la presenza del Covid-19 ha in qualche misura accelerato, ci spinge a **innovare**, da un lato utilizzando pienamente le opportunità offerte dalla **tecnologia digitale**, dall'altro attraverso l'inserimento in galleria di **nuovi brand**, capaci di interpretare gli stili di vita attuali. Pur dovendo seguire una tattica difensiva per la durata della pandemia, non appena saranno cadute tutte le limitazioni, soprattutto quelle relative alle aperture nel fine settimana, potremo tornare al centro della scena e con atteggiamento proattivo **convivere ad armi pari con l'e-commerce**: un canale che ha visto espandere rapidamente la propria incidenza a fronte delle restrizioni alla mobilità, probabilmente anche **oltre i livelli che saranno fisiologici** una volta tornati alla **normalità**.

La vera omnicanalità passa dal centro commerciale

I mesi compresi tra giugno e ottobre del 2020, con il rapido recupero degli ingressi nei nostri centri commerciali, sconfessano lo scenario di un futuro "de-malling" che porti all'estinzione del format. Sta a noi però essere abili e pronti **nell'offrire ai clienti una vera e propria esperienza omnicanale**. Da un lato tra qualche mese utilizzeremo **nuove applicazioni interattive di Customer Relationship Management**, che metteranno i tenant in condizione di realizzare un dialogo con i clienti formulando offerte personalizzate sulla base di ben profilate preferenze di consumo. D'altro lato, consentiremo alle insegne di utilizzare gli spazi del centro commerciale anche come **negozi flagship al servizio della vendita fisica e/o della vendita online** e di organizzare pratiche

modalità di ritiro degli acquisti effettuati online: i nostri centri potranno anche fungere da **hub logistico**, indubbiamente pratico per accessibilità e parcheggi a disposizione.
Molti tra i **nostri retailer**, soprattutto quelli italiani, hanno l'esigenza di potersi **appoggiare al centro commerciale per realizzare efficaci sistemi di CRM**, se vogliono sviluppare offerte e promozioni di beni e servizi che siano **disegnati in funzione del bacino di utenza**. Oltre a fornire dati sulle dinamiche degli ingressi, le nuove tecnologie ci consentiranno anche di **generare contatti** e **profilare i segmenti di clientela** per genere ed età. Un **centro commerciale** dotato di wi-fi, sito web e presenza sui social media è del resto un **ideale collettore di profili**: sarà perciò molto **più efficiente** sviluppare questi sistemi di CRM **a livello di centro commerciale** che non di singolo operatore.
Pur non preventivando cambiamenti sostanziali in termini di **merchandising mix**, siamo già consapevoli che dovremo fare alcuni **interventi** di aggiustamento **su base locale** e prepararci a modificare il merchandising mix con una maggiore incidenza dei servizi **che** alimenterà gli ingressi e allungherà la vita dei centri **senza mettere sotto pressione i canoni di locazione**, se – come nel nostro caso – quelli storici non presentavano livelli eccessivi.

Un dialogo proattivo con i policy maker

In questo momento di crisi abbiamo anche **rafforzato l'attività associativa**, in particolare attraverso il **Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali**, dove il nostro direttore Patrimonio, Sviluppo e Gestione Rete da ottobre ricopre il ruolo di **Presidente**.
Nei prossimi mesi intensificheremo il **dialogo con il governo italiano** perché i mezzi finanziari previsti dal **package "Next Generation EU"** possano tradursi in concreti programmi che spiegano l'evoluzione e l'innovazione dei centri commerciali attraverso gli strumenti che saranno inseriti nel **Recovery Plan italiano**. Gli investimenti che potremo dedicare a **ridurre l'impatto ambientale e migliorare l'efficienza energetica** dei nostri edifici rientrano infatti pienamente nelle linee guida contenute nel **"Green Deal"**, così come il processo di **digitalizzazione** che ci porterà a dotare i nostri centri commerciali di nuovi strumenti di **CRM** è un tema strettamente pertinente ai contenuti del documento **"A Europe fit for the Digital Age"**.
Nelle prossime settimane saremo inoltre impegnati a sollecitare la definizione del programma **"Ristori 5"**, in modo da potere collocare gli accordi con i tenant nell'ambito di una cornice ben definita.
Saremo infine **instancabili promotori** del fatto che al commercio fisico vengano assegnati i **giusti mezzi per superare la crisi in atto** e **condizioni fiscali adeguate** a competere ad armi pari con il commercio online.

I progressi del 2020 per la Governance

Nel corso del 2020 abbiamo inoltre compiuto alcuni **sostanziali progressi su aspetti di Corporate Governance**. In marzo è stata infatti conseguita la **certificazione UNI ISO 37001** relativa ai sistemi di gestione anticorruzione, con conseguente successivo aggiornamento del Modello Organizzativo.
Pur non costituendo un obbligo per IGD, anche dall'ultima Board Review è emersa con forza l'opportunità di dotarsi di un **Piano di Successione**. Nel 2020 si è perciò concluso un progetto dedicato, con la definizione di un Piano che affronta anche il tema della successione dei cinque dirigenti strategici, oltre a quella dell'Amministratore Esecutivo.
In occasione delle nomine del 15 aprile 2021, inoltre, **la selezione dei Consiglieri e dei Sindaci Indipendenti** seguirà criteri ancora più stringenti e aderenti alle best practice suggerite dal Comitato di Corporate Governance di Borsa Italiana.

Un intenso lavoro è stato infine condotto in tema di gestione del rischio, con un aggiornamento del modello di **Entreprise Risk Management** che quest'anno si è concentrato sugli effetti della pandemia e, in particolare sul rischio di recupero dei crediti, sulla base di un benchmarking con società comparabili.

Per il 2021 la priorità resta la sostenibilità finanziaria

A fronte di uno scenario che per il 2021 resta incerto, soprattutto sui tempi necessari al completamento del programma di vaccinazioni contro il Covid-19, IGD dovrà agire su tutti i fronti possibili per **mantenere un solido profilo finanziario**, che permetta il mantenimento dei rating sul debito in area investment grade: un obiettivo che richiede di **portare il rapporto Loan-to-Value** il più rapidamente possibile al livello del **45% o inferiore**.

La conquista di un **minor rapporto LTV**, priorità assoluta nel breve periodo, è anche la **premessa per essere pronti a ripartire in un secondo momento**, con i nuovi **investimenti** che renderanno sempre più attraenti i centri e porteranno nei negozi dei retailer un numero crescente di clienti specificamente interessati alle loro proposte commerciali.

Le leve per mantenere un corretto equilibrio

In piena coerenza con quanto già indicato nel Piano Strategico 2019-2021, a cavallo tra il primo e il secondo semestre 2021 intendiamo dare corso alla **cessione di un portafoglio di ipermercati e supermercati** che ci permetterebbe di ricavare circa 185 milioni di Euro. Si tratta di *standalone asset*, non associati perciò a gallerie di nostra proprietà, la cui **dismissione a valori di libro** risulta **credibile** a fronte delle transazioni realizzate sul mercato europeo negli ultimi mesi.

Mentre la domanda di gallerie al momento è bloccata da incerte previsioni sul futuro mercato retail, la pandemia ha messo in evidenza **quanto siano essenziali i punti vendita di prossimità per la spesa alimentare,** anche a fronte degli elevati costi delle consegne a domicilio e delle inefficienze dimostrate dalla logistica.

Abbiamo perciò **assegnato un mandato** a CBRE, primario advisor internazionale, per raccogliere le offerte degli investitori. Siamo sicuri che il **net initial yield** offerto dai contratti di lungo termine di questo portafoglio possa risultare **molto attraente** in un contesto di tassi di interesse destinati a rimanere molto bassi.

Abbiamo inoltre una ricca serie di opzioni, tra gli **strumenti di liability management** a nostra disposizione, che ci consentono di affrontare con serenità le prossime **scadenze finanziarie**, che comunque sarebbero **successive al maggio 2022**; in primis, attraverso un'emissione diretta sul mercato.

Con una maggiore visibilità sullo scenario futuro, sarà possibile costruire un nuovo Piano Strategico

Mentre da un lato siamo convinti che i nostri centri commerciali **torneranno a essere "spazi da vivere"** come promette il nostro payoff, dall'altro abbiamo **meno visibilità** su quanto a lungo si protrarrà la **grave crisi economica** indotta dalla **pandemia**. Lavoriamo infatti in un settore le cui dinamiche sono largamente influenzate dal **clima di fiducia delle famiglie**. In quest'ottica seguiamo con attenzione i provvedimenti che il nuovo governo italiano potrà assumere per sostenere i consumi privati e ristorare gli operatori a fronte delle perdite di ricavi subite nei periodi di chiusura.

Come abbiamo visto, la grave crisi generata dal Covid-19 ha **reso impossibile per IGD raggiungere gli obiettivi del Piano Strategico 2019-2021**, nonostante i risultati del primo esercizio del triennio fossero risultati largamente in linea con il percorso previsto. Per quanto **nel 2021** ci attendiamo di

potere consuntivare risultati in **miglioramento**, in particolare nel secondo semestre, siamo consapevoli che non sarà possibile recuperare lo scostamento rispetto al percorso di Piano che si è venuto a creare nel 2020. I precedenti obiettivi sono perciò da considerare superati nel nuovo contesto.

Il **Consiglio di Amministrazione** che sarà nominato il 15 aprile 2021, dopo adeguate attività di induction dedicate ai nuovi Consiglieri, lavorerà sicuramente a un **nuovo Piano Strategico** che possa guidare IGD verso l'orizzonte del 2024.

L'azione IGD rimane un "dividend play"

Quello che possiamo già affermare fin d'ora nel rivolgerci agli azionisti è che **la mancata distribuzione del dividendo per l'esercizio 2020 rimarrà un fatto del tutto isolato**, legato alla eccezionalità del contesto della **crisi originata dalla pandemia**.

Una volta ripristinata una normale operatività dei centri commerciali, IGD tornerà a essere una Società che ha tra i propri **obiettivi strategici la remunerazione degli azionisti attraverso la distribuzione del dividendo**.

Alle spalle abbiamo infatti un track record di **dividendi distribuiti ininterrottamente** in ogni esercizio, a partire **dalla quotazione nel 2005**.

Non solo: la distribuzione di IGD è sempre stata molto **generosa**, come prova lo **yield medio del 7,0%** per gli anni compresi tra il 2010 e il 2019. Nonostante il **regime fiscale di SIIQ** di per sé imponga di distribuire **il 70% dell'utile netto** del perimetro di attività di locazione immobiliare, ogni volta che è stato possibile il Consiglio di Amministrazione di IGD ha proposto la distribuzione di dividendi **superiori a tale soglia minima**.

L'azione IGD ai prezzi recenti tratta **intorno ai 4 Euro**: un livello molto lontano non solo dall'EPRA NAV/NRV 2020 di 10,38 Euro, ma anche dal target price medio degli analisti in copertura, pari a 4,6 Euro. Gli spazi **di potenziale apprezzamento** risultano perciò evidenti, oltre che ampi.

In un momento di grandi incertezze del contesto esterno, ci sentiamo perciò di condividere con i nostri azionisti **due punti fermi**: da un lato, anche alla luce dello stress-test della pandemia, la validità del **posizionamento del nostro portafoglio immobiliare** e della **filosofia con cui lo gestiamo**; dall'altro, la nostra **equity story**, che nell'attraente e sostenibile **remunerazione degli azionisti** continuerà ad avere un pilastro.

Il Presidente

Ello Gasperoni

L'Amministratore Delegato

Claudio Albertini

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 Jacn Veron	Consigliere			X			X
Livia Salvini	Consigliere			X		X	X
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere			X	X		X
Isabella Landi (*)	Consigliere			X	X		
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere			X		X	
Elisabetta Gualandri	Consigliere			X	X		
Alessia Savino	Consigliere		X				

(*) Cooptata dal Consiglio di Amministrazione del 5 novembre 2020 in sostituzione di un consigliere indipendente dimissionario

Collegio sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Anna Maria Allevi	Presidente	X	
Roberto Chiusoli	Sindaco	X	
Daniela Preite	Sindaco	X	
Pierluigi Brandolini	Sindaco		X
Laura Macri	Sindaco		X
Paolo Prandi	Sindaco		X

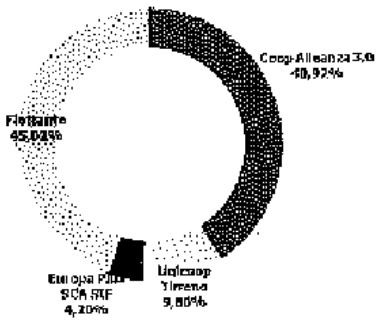
Organismo di Vigilanza
Gilberto Coffari (Presidente), Alessandra De Martino, Paolo Maestri.

Società di Revisione
PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari
Carlo Barban

1.2.1 Azionariato

Composizione azionariato

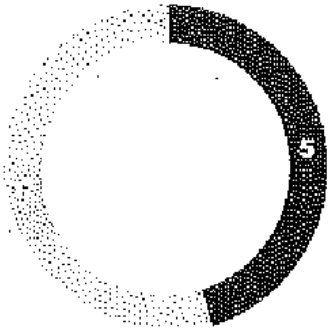


Ripartizione geografica degli investitori identificati nella quota di flottante *

* Fonte: Elaborazioni interne su dati percettori dividendi

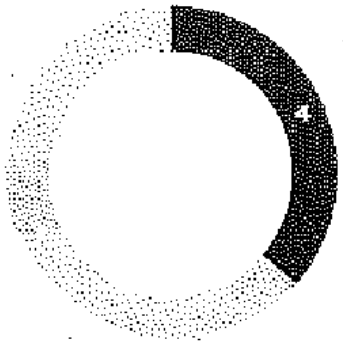
1.2.2 Consiglio di Amministrazione

Quote di genere



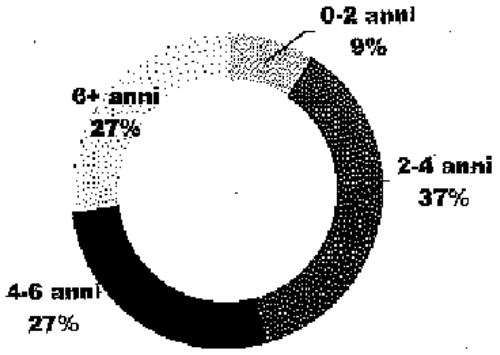
▪ Genere femminile ▫ Genere maschile

Amministratori indipendenti/ non indipendenti



▪ Amministratori non indipendenti ▫ Amministratori indipendenti

Anzianità dei Consiglieri nel C.d.A. (% su totale dei Consiglieri)

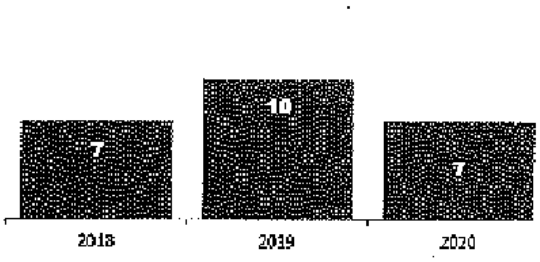


Evoluzione rispetto al precedente mandato

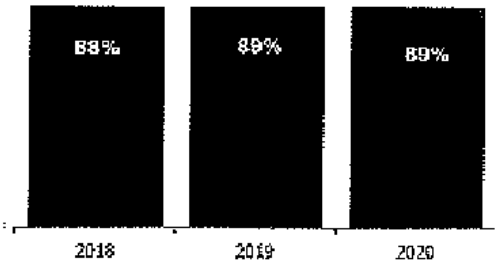
	Mandato scorso	Mandato corrente	FTSE MID CAP
Numero di Consiglieri	13	11	
Consiglieri eletti dalla minoranza	2	4	
% di componente femminile nel C.d.A.	31%	45%	26,20%
% di Consiglieri Indipendenti	54%	64%	
Età media dei Consiglieri	60	58	57,1
Status del Presidente	Esecutivo	Esecutivo	
Esistenza del Lead Indipendent Director (LID)	No	No	

1.2.3 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMISTRAZIONE

Numero riunioni CdA



Tasso partecipazione consiglieri al CdA



Numero di riunioni dei Comitati e tasso di partecipazione dei consiglieri

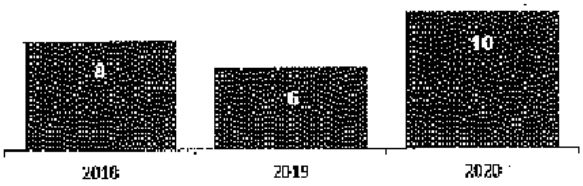
	Numero riunioni	Tasso di partecipazione	Presenza di membri indipendenti (%)
Comitato Nomine e Remunerazione	5	100%	100%
Comitato Controllo e Rischi	10	100%	100%
Comitato Operazioni con Parti Correlate	2	100%	100%

Processo di Board Evaluation

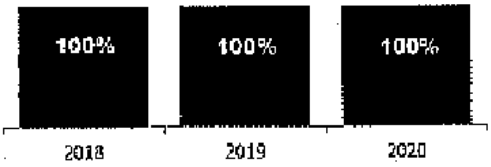
Realizzazione del processo di board evaluation	SI
Soggetto Valutatore	**Egon Zehnder**
Modalità di autovalutazione	**Questionario anonimo/interviste**

1.2.4 SISTEMA DI CONTROLLO E RISCHI – funzionamento Comitati

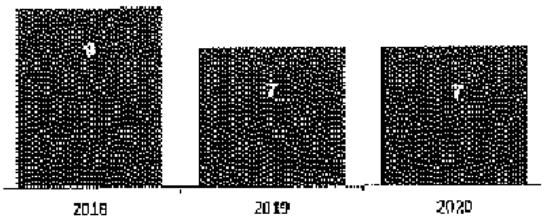
Numero riunioni del Comitato Controllo e Rischi



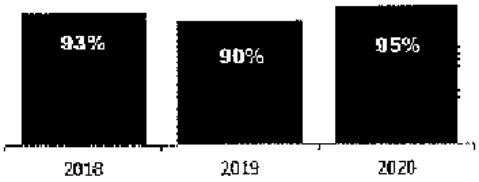
Tasso di partecipazione al Comitato Controllo e Rischi



Numero riunioni del Collegio Sindacale



Tasso di partecipazione al Collegio Sindacale



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

Per maggiori informazioni si rimanda al capitolo: **3.** della **RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI.**

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

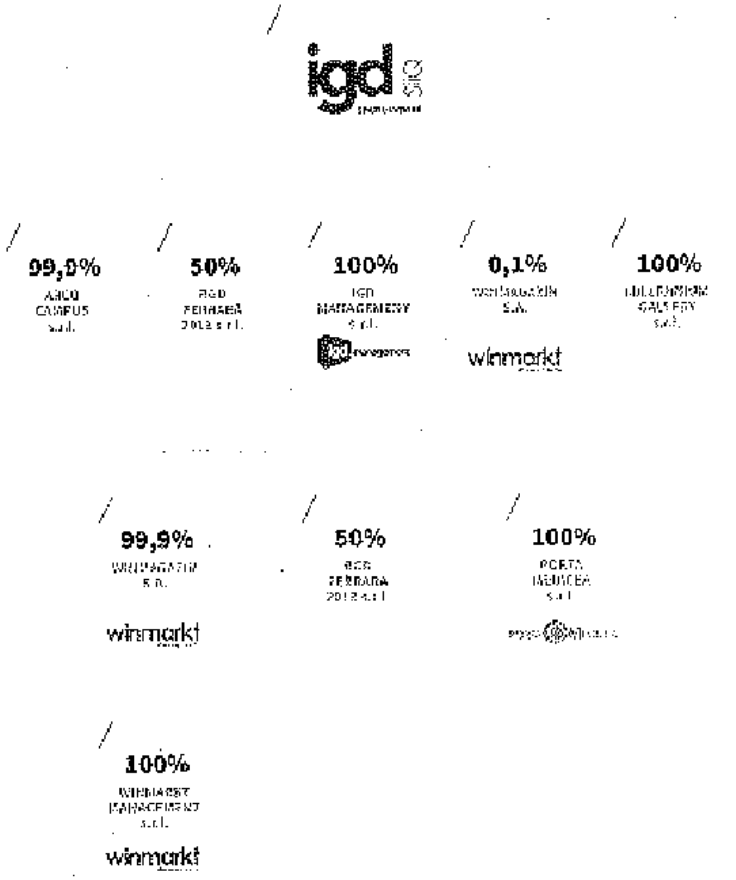
Signori azionisti,
con la relazione degli Amministratori di seguito riportata si sono volute unificare le relazioni sulla gestione al Bilancio consolidato e al Bilancio della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al fine di evitare le ripetizioni che i due documenti separati avrebbero 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 2020, 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 redatti 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, EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets Value (NTA) e il EPRA Net Disposal Value (NDV) (i tre nuovi indicatori di Net asset Value introdotti dall' EPRA Best Practices Recommendations che sostituiscono l'EPRA net asset value/NAV e EPRA triple net asset value/NNNAV), le cui modalità di calcolo sono descritte nel Glossario e nel paragrafo 2.3 della presente Relazione sulla Gestione.

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 94% in Italia. Il portafoglio estero, che pesa per il residuo 6%, 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.

Al 31 dicembre 2020 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 gallerie. In dettaglio l'attività di servizi si articola in:

- **Facility Management**: IGD coordina e supervisiona la predisposizione del piano marketing del centro commerciale e tutte quelle attività che sono essenziali per un efficace funzionamento del centro come la vigilanza, le pulizie e gli interventi di manutenzione ordinaria;
- **Agency Management e Pilotage:** consistono nell'analisi del posizionamento competitivo della galleria al fine di individuare il giusto 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 2020 in Italia IGD ha in essere 1.415 contratti, relativi a un totale di 707 operatori. Nel corso dei 12 mesi sono stati sottoscritti 120 nuovi contratti, dei quali 65 per rinnovo e 55 per turnover. La durata media residua dei contratti è pari a 4,2 anni per gli operatori delle gallerie e a 14,1 anni per gli Ipermercati.
In Romania, a fine 2020, sono attivi 513 contratti; nel corso dell'anno sono stati siglati 370 nuovi contratti, di cui 80 per turnover e 290 per rinnovi. La durata media residua dei contratti è pari a 4,3 anni.

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, sulla base di dati economico-finanziari, associa 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 2020 in Italia i primi 10 operatori hanno avuto un peso del 19,3% sul totale dei canoni locativi delle Gallerie: un dato non dissimile da quello del 2019 (18,9%). In Romania le 10 insegne più importanti per ricavi nel 2020 hanno inciso per il 39,5%, rispetto al 36% del 2019.

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 39,7% del totale dei canoni locativi, mentre in Romania i retailer internazionali pesano per il 37%.

Marketing

Nel corso del 2020 la strategia di Marketing si è evoluta di pari passo con lo sviluppo e la diffusione della pandemia in Italia. Nello specifico:

- Nel periodo del lockdown generalizzato (marzo/aprile), la priorità è stata la necessità di non perdere il contatto con i propri visitatori: utilizzando i social network, sono stati creati e condivisi contenuti in linea con le nuove abitudini del momento, permettendo di mantenere un significativo tasso di engagement;
- Terminato il lockdown, l'obiettivo è stato quello di comunicare ai visitatori che i Centri Commerciali IGD erano pronti ad accoglierli nuovamente, con la massima attenzione alla salute e la consueta varietà nell'offerta commerciale. Per questa ragione è stata organizzata una campagna specifica sia sul social network (che ha ottenuto oltre 7 milioni di visualizzazioni) che sulla stampa locale (con 47 uscite su 25 giornali);
- Con l'obiettivo di sostenere le vendite degli operatori ed offrire condizioni vantaggiose di acquisto per i visitatori, nel mese di ottobre è stata organizzata la seconda edizione del Concorso IGD, denominato "Voglia di vincere", con la partecipazione di 27 Centri Commerciali

ed un montepremi di oltre 600.000 Euro. I risultati complessivi sono stati positivi, con ottime ricadute in termini di vendite degli operatori.

Inoltre, nel corso dell'anno IGD ha definito i contenuti del Piano di Marketing Digitale, inteso come tappa di un percorso iniziato negli anni passati volto ad adeguare e adattare le strategie di Marketing dei Centri Commerciali alle crescenti opportunità fornite dagli strumenti digitali incrementando il contatto con i propri visitatori. Lo scopo è la definizione di una serie di azioni e servizi in una logica di fidelizzazione, loyalty e personalizzazione dell'offerta. Il Piano, che vedrà l'entrata in funzione del sistema di Customer Relationship Management (CRM) nei Centri Commerciali nel corso del primo semestre 2021, deve essere inteso come l'inizio di un percorso orientato verso l'omnichannel, sviluppato in fasi graduali a seconda dei risultati raggiunti, della risposta del target e dei mutamenti degli scenari di mercato.

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 dei propri Piani Industriali 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. Su queste stesse leve e capacità il Gruppo farà leva per affrontare e superare le difficili sfide poste dalla pandemia da Covid.
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, centri diagnostici 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 inoltre operato in alcuni centri commerciali una riduzione delle superfici occupate dall'ipermercato per creare 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 dei lay-out 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 Piano Strategico 2019-2021 (presentato il 7 novembre 2018) è stato elaborato sulla base di ipotesi formulate prima della diffusione della pandemia da Covid-19, in uno scenario molto diverso da quello attuale; stante tale contesto, la Società ha ritenuto coerente comunicare al mercato, in data 6 agosto 2020, che gli obiettivi al 2021 non sono più da considerarsi attuali.

Di seguito sono comunque riportate le principali linee guida strategiche che la Società intende tenere a riferimento nell'esecuzione della propria attività.

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 rafforzano il ruolo di intrattenimento e aggregazione dei centri commerciali.
La strategia di asset management consiste in una gestione quotidiana, dinamica e a lungo termine dei nostri immobili, a servizio dei visitatori e dei retailer. Gli investimenti in programma sono quindi volti a mantenere e incrementare la qualità del portafoglio esistente privilegiando l'innovazione, l'attrattività, la qualità dei materiali oltre alla sostenibilità.
In particolare, IGD intende focalizzarsi su quattro leve operative:

- **Riqualificazione del portafoglio esistente;**
- **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.

2.2 Il Andamento dell'esercizio 2020

2.2.1 Analisi economica

Il 2020 è stato fortemente caratterizzato dagli effetti negativi dovuti al diffondersi della pandemia da Covid-19 dapprima in Asia, poi in Europa ed infine in America; le misure di contenimento che, a partire da marzo, molti governi sono stati costretti ad adottare nel tentativo di limitare la diffusione del virus hanno avuto forti ripercussioni sull'attività economica globale dei primi sei mesi dell'anno. Con il rallentamento della pandemia nei mesi estivi si è assistito a una ripresa economica internazionale superiore alle attese, ma il riacutizzarsi della curva dei contagi a partire da ottobre, e il conseguente rafforzamento in molti paesi delle misure di contenimento, ha provocato un nuovo indebolimento del ciclo economico nell'ultimo trimestre del 2020, soprattutto nelle economie più avanzate.[1] È comunque atteso un rimbalzo nel 2021, anche se le prospettive di ripresa continuano ad essere caratterizzate da un elevato grado di incertezza legato all'evoluzione della pandemia e ai tempi di distribuzione e somministrazione dei vaccini su larga scala.[2]

L'Italia è stato il primo paese europeo a essere colpito dall'emergenza sanitaria da Covid-19 e ad aver messo in atto severe misure restrittive che hanno spinto l'economia in una fase di profonda contrazione nel corso dei primi sei mesi dell'anno; con la fine del primo lockdown a maggio e il rallentamento della pandemia nei mesi estivi, anche in Italia il terzo trimestre ha fatto segnare una crescita sopra le attese[3] (nel terzo trimestre il Prodotto Interno Lordo era aumentato del 15,4% rispetto al trimestre precedente[4]), ma con la recrudescenza del virus in autunno e l'inasprimento delle misure restrittive (seppur non drastiche come in primavera), l'economia ha subito una nuova frenata e in media d'anno nel 2020 il PIL è diminuito dell'8,8%.[5] L'ultimo trimestre dell'anno appena concluso ha fatto però segnare un calo inferiore alle aspettative (-2,0% rispetto al trimestre precedente) soprattutto grazie alla tenuta dell'industria manifatturiera. La spesa per consumi delle famiglie ha seguito un andamento simile a quello del PIL, con una riduzione stimata intorno al -10% in media d'anno a cui si è accompagnato un deciso aumento della propensione al risparmio legata soprattutto a motivi di natura precauzionale vista l'incertezza del periodo.[6]
Secondo le stime più recenti, anche il primo trimestre del 2021 dovrebbe essere caratterizzato da un andamento negativo che andrebbe di pari passo con il perdurare delle misure restrittive ancora in atto.[7] Una ripresa più decisa si dovrebbe avere a partire dal secondo trimestre quando i primi effetti dell'implementazione del piano vaccinale, unitamente al calo naturale dei contagi nei mesi primaverili

[1] Fonte: ISTAT – *Nota mensile sull'andamento dell'economia italiana*, gennaio 2021
[2] Fonte: Banca d'Italia – *Bollettino economico 1/2021*, gennaio 2021
[3] Fonte: ISTAT – *Le prospettive per l'economia italiana nel 2020-2021*, dicembre 2020
[4] Fonte: ISTAT – *Conti Economici Trimestrali*, dicembre 2020
[5] Fonte: ISTAT – *Stima preliminare del PIL*, febbraio 2021
[6] Fonte: ISTAT – *Le prospettive per l'economia italiana nel 2020-2021*, dicembre 2020
[7] Fonte: Confindustria – Congiuntura flash, gennaio 2021

e poi estivi, dovrebbe portare ad un allentamento delle misure restrittive in essere e ad un conseguente aumento dei consumi interni, che dovrebbero anche beneficiare dell'elevato stock di risparmio accumulato.

In questo difficile contesto si inseriscono le performance di IGD, inevitabilmente colpite dalle varie misure restrittive adottate dal Governo italiano nel corso del 2020 e tuttora in vigore per far fronte all'emergenza sanitaria da Covid-19.
Gli andamenti fatti registrare dai centri commerciali del Gruppo nei primi due mesi dell'anno erano positivi (vendite operatori a fine febbraio +2,0%) ma, in seguito allo scoppio dell'epidemia, l'operatività dei centri commerciali è stata fortemente limitata con le sole merceologie considerate "essenziali" (quali ad esempio vendita di prodotti alimentari, farmaceutici, parafarmaceutici, ecc) autorizzate ad operare nel periodo 12 marzo – 18 maggio (66 giorni totali di chiusura). I mesi centrali dell'anno, tra giugno ed ottobre, hanno coinciso con un allentamento progressivo delle restrizioni e un ritorno alla quasi piena operatività (fatto salvo il mantenimento di tutte le misure di distanziamento sociale e prevenzione dei contagi applicate nei centri commerciali): in questo periodo gli andamenti dei centri commerciali hanno mostrato forti segnali di recupero con le vendite degli operatori che, nel trimestre agosto – ottobre, sono tornate in territorio positivo (+0,3%) a fronte di un'affluenza divenuta molto più selettiva ma caratterizzata da una maggior propensione all'acquisto e un deciso incremento dello scontrino medio (+17%).
Queste dinamiche confermano che i punti di vendita fisici sono rimasti al centro dell'attenzione dei consumatori, nonché evidenziano la significativa capacità di pronta reazione dei centri commerciali non appena vengono consentite le aperture e gli accessi.
A partire dal 6 novembre però, parallelamente al nuovo incremento dei contagi, il Governo ha varato nuovi provvedimenti restrittivi che hanno previsto, tra l'altro, la chiusura di tutti i centri commerciali nei weekend e nei giorni festivi e prefestivi (per un totale di 21 giorni di chiusura tra novembre e dicembre), con l'eccezione delle sole merceologie "essenziali" autorizzate ad operare. Queste restrizioni, unitamente alle limitazioni agli spostamenti delle persone tra comuni periodicamente in essere a seconda dell'evoluzione dei contagi, hanno inciso in maniera significativa sulle performance dei nostri centri in un periodo dell'anno solitamente molto positivo per gli acquisti.
Alla luce di quanto descritto sopra, nel 2020 le vendite fatte registrare dagli operatori delle gallerie sono risultate in calo di circa il 28% rispetto all'anno precedente, un dato migliore rispetto alla media calcolata dal CNCC; al contrario, nonostante le inevitabili ripercussioni derivanti dalle misure restrittive poste in essere (quali ad esempio la chiusura dei comparti *non-food* e le limitazioni agli spostamenti sopra descritte), le vendite fatte registrare da ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo sono risultate solo in lieve calo rispetto al 2019.

Fin dall'inizio della pandemia la Società ha messo in campo una serie di iniziative in linea con le proprie politiche di sostenibilità, a partire dalla salvaguardia e sicurezza dei visitatori, dei lavoratori dei centri commerciali e dei propri dipendenti. Per quanto riguarda gli operatori delle gallerie, sicuramente una delle categorie più colpite da questa crisi, la Società ha improntato un dialogo diretto volto alla individuazione delle migliori modalità di supporto per gestire i periodi di chiusura forzata e compensare la perdita di fatturato (anche tenendo conto dei meccanismi di ristoro implementati dal Governo italiano). Ad oggi sono pressochè concluse le trattative con i tenants relative al primo lock-down e stanno iniziando quelle relative alle restrizioni dei mesi di novembre e dicembre; in generale, le trattative non hanno comportato modifiche alla struttura dei contratti in essere (salvo rare eccezioni) ma, a seconda della specifica situazione, è stata prevista la rimodulazione dei pagamenti nel corso dell'anno, la possibilità di prorogare la scadenza dei contratti e la concessione di sconti temporanei.

Queste misure hanno prodotto risultati tangibili e incoraggianti.
Innanzitutto, il tasso di occupancy del portafoglio italiano, pari al 94,3%, si è mantenuto su livelli elevati, seppur in calo rispetto al 31 dicembre 2019 quando era risultato pari al 96,9%.
Inoltre, sono stati ottenuti ottimi risultati in termini di fatturato totale incassato al netto degli sconti concessi, che al 31 dicembre era pari a ca. il 91%.
Parallelamente a queste negoziazioni è proseguita la normale attività di commercializzazione che, seppur impattata dal difficile contesto, è stata efficace e ha portato buoni risultati: nel corso dell'anno ono stati sottoscritti, infatti, 101 contratti tra rinnovi (55) e turnover (46) con una sostanziale stabilità dei canoni (-0,38%).

Anche la Romania è stata colpita dalla diffusione dell'epidemia da Covid-19: a partire dal secondo trimestre le misure di contenimento adottate dal Governo hanno comportato un brusco calo dei consumi e degli investimenti, con il PIL che a fine anno è atteso in contrazione del 5,2% circa.[8] Come in Italia, anche in Romania i provvedimenti governativi adottati hanno limitato l'operatività delle gallerie Winmartk: tra marzo e maggio erano autorizzate ad operare le sole attività destinate alla vendita delle merceologie cosiddette essenziali (alimentari, prodotti farmaceutici, veterinari,...), poi, con l'arrivo dell'estate, si è avuto un allentamento delle restrizioni e, ad oggi, permangono limitazioni soprattutto sulle attività di ristorazione e di *entertainment* applicate a livello locale a seconda dell'evoluzione dei contagi. Tutto ciò ha avuto effetto sulle performance operative dei centri commerciali Winmarkt: il tasso di occupancy pari al 93,6%, pur confermandosi su ottimi livelli, è in calo rispetto al 97,6% fatto registrare a fine 2019, anche a causa dell'uscita di un tenant che operava su più punti vendita. In merito alla gestione del periodo di *lockdown*, IGD ha optato per la concessione agli operatori di riduzioni temporanee limitate ai due mesi di chiusura forzata; questa attività di supporto ha facilitato la gestione degli incassi dai tenant, pertanto al 31 dicembre il fatturato incassato al netto degli sconti concessi relativo all'intero anno 2020 era pari a oltre il 94%. Nel corso dell'anno è comunque proseguita la normale attività di commercializzazione che ha portato alla firma di 370 contratti tra rinnovi (290) e turnover (80), con una sostanziale stabilità dei canoni (-0,47%).

Nell'ambito dell'asset management, nel 2020 IGD ha ritenuto opportuno sospendere/rinviare o cancellare alcune capex ed investimenti, previsti a budget ma ritenuti differibili, per un minor *cash out* pari a ca. 40 milioni di Euro. Tale decisione è stata presa al fine di mitigare gli effetti negativi derivanti dalla contrazione dei ricavi, con l'obiettivo di mantenere una solida ed equilibrata struttura finanziaria. Sono stati pertanto posticipati i restlying e la rimodulazione spazi presso i centri commerciali Porto Grande (San Benedetto del Tronto) e La Favorita (Mantova). I lavori relativi a questi due progetti, assieme ad altri due interventi di restlying e remodeling degli ipermercati presso il centro commerciale Casilino (Roma) e Tiburtino (Roma), sono attesi riprendere nel corso del 2021 per terminare poi l'anno successivo.
Inoltre, è stata ridotta l'attività nel cantiere di Porta a Mare a Livorno, nel comparto Officine Storiche in sviluppo, i cui lavori sono ripresi nel secondo semestre 2020 e sono attualmente previsti in conclusione entro la fine del primo semestre 2022.

Dal punto di vista finanziario, la Società ha lavorato soprattutto alla salvaguardia della solidità della propria struttura finanziaria. In quest'ottica, nel corso del primo semestre, sono state rinnovate le linee di credito committed concesse al Gruppo per un ammontare pari a 60 milioni di Euro; IGD ha inoltre sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena un finanziamento per 36,3 milioni di Euro di durata

[8] Fonte: COMMISSIONE EUROPEA – *Autumn Economic Forecast*, novembre 2020

fino a 6 anni, assistito da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia (ad un tasso, inclusivo del costo della garanzia statale, in linea con il costo medio del debito del gruppo).
In merito ai rating attribuiti ad IGD, nel corso dell'anno alla luce degli impatti derivanti dall'epidemia da Covid-19, S&P Global Ratings ha ridotto il rating di IGD portandolo da BBB- a BB+ con outlook negativo, mentre Fitch Ratings ha confermato il proprio rating *investment grade* BBB- portando l'outlook a negativo. Con la conferma del rating *investment grade* da parte di Fitch sono rimaste inalterate le condizioni economiche dei prestiti obbligazionari emessi.
La Società, inoltre, anche grazie alle attività effettuate di contenimento dei *cash out*, ha chiuso l'anno con 117 milioni di Euro di cassa che, come comunicato in data 13 gennaio u.s., consentiranno il rimborso anticipato della quota residuale pari a ca. 70 milioni di Euro del prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021".
Al 31 dicembre 2020 il costo medio del debito si è attestato a 2,30% rispetto al 2,35% di fine 2019, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 3,2X[9] (era 3,4X al 31 dicembre 2019). Il Loan to Value pari a 49,9% è in incremento rispetto al 47,6% fatto registrare a fine 2019, influenzato dalla variazione negativa del *Fair Value* per 146 milioni di Euro.

L'insieme delle dinamiche sopra descritte ha comportato un calo dell'utile netto ricorrente (FFO), che al 31 dicembre 2020 risulta pari a 59,3 milioni di Euro, in diminuzione del -28,8% rispetto al 31 dicembre 2019.

Assumendo l'implementazione di un efficace piano vaccinale, che dovrebbe portare ad un progressivo allentamento delle misure restrittive e uno scenario di graduale ripresa economica e dei consumi nel corso del 2021, in particolare a partire dal secondo semestre, la Società stima una crescita dell'FFO per l'intero 2021 in un intervallo compreso tra +3% e +4%.

Tale stima non include gli impatti di una dismissione di un portafoglio di Ipermercati e supermercati *stand alone*, per il quale è già stato dato mandato a un primario *advisor* internazionale, e i cui proventi saranno destinati alla riduzione del Loan to Value.

[9] Escludendo gli effetti dell'ultima operazione finanziaria; al 31/12/2020 includendo tali effetti sarebbe 2,9X

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 31/12/2020	(b) 31/12/2019	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	133.755	142.680	-6,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	11.876	12.579	-5,6%
Locazioni passive	-2	-3	-27,1%
Costi diretti da attività locativa	-36.116	-18.680	93,3%
Ricavi da servizi	6.333	6.383	-0,8%
Costi diretti da servizi	-5.214	-5.491	-5,0%
Personale di sede	-6.282	-6.816	-7,8%
Spese generali	-4.909	-5.457	-10,0%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	**99.441**	**125.195**	**-20,6%**
Ebitda Margin gestione caratteristica	*65,4%*	*77,5%*	
Ricavi da vendita immobili	708	406	74,4%
Costo del venduto e altri costi da trading	-1.443	-1.044	38,3%
EBITDA	**98.706**	**124.557**	**-20,8%**
Ebitda Margin	*64,7%*	*76,9%*	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-146.018	-72.788	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-4.963	-1.426	-29,1%
EBIT	**-52.275**	**50.343**	**n.a.**
GESTIONE FINANZIARIA	-36.203	-36.752	-1,5%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-72	11	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	**-88.550**	**13.602**	**n.a.**
Imposte	14.229	-1.011	n.a.
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	**-74.321**	**12.591**	**n.a.**
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	**-74.321**	**12.591**	**n.a.**

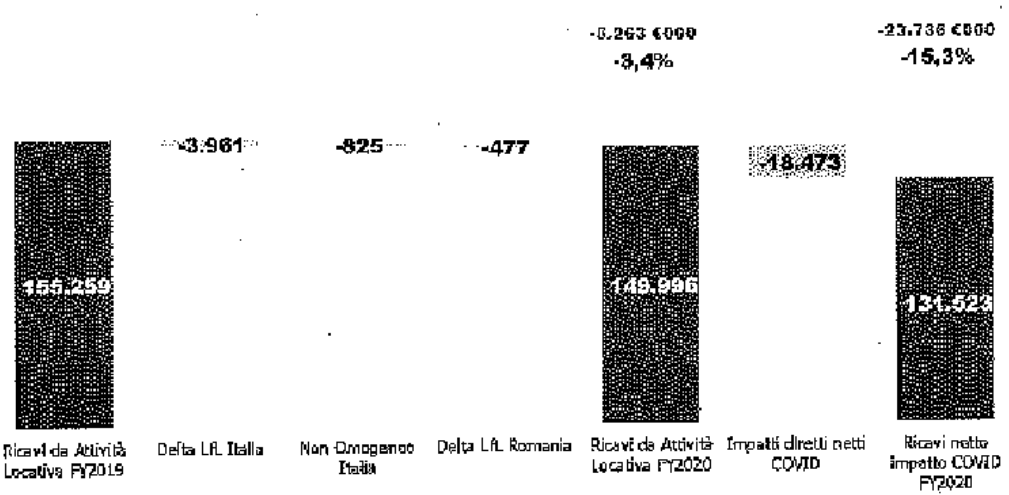
Al 31 dicembre 2020 il Gruppo ha realizzato una perdita pari a Euro 74.321 migliaia di Euro, dovuta principalmente alla voce negativa di adeguamento *Fair Value* e agli impatti della pandemia sul business. L'utile netto ricorrente è comunque positivo, pari a 59.284 migliaia di Euro, anche se in riduzione (-28,8%) rispetto al 31 dicembre 2019, includendo gli impatti diretti netti da Covid-19 per un ammontare complessivo di 18.473 migliaia di Euro; tali impatti includono 4.365 migliaia di Euro relativi a sconti temporanei già accordati e registrati in diminuzione dei ricavi e 14.108 migliaia di Euro relativi ad altri costi Covid-19 netti, composti da 16.370 migliaia di Euro di perdite su crediti parzialmente compensati da un provento straordinario per minori locazioni passive su leasehold per circa 2.262 migliaia di Euro.

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).

Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)

Al 31 dicembre 2020, i ricavi da attività locativa ammontano a 145.631 migliaia di Euro, e registrano un decremento del -6,2%. Tale valore include sconti da Covid-19 accordati per un valore pari a 4.365 migliaia di Euro.

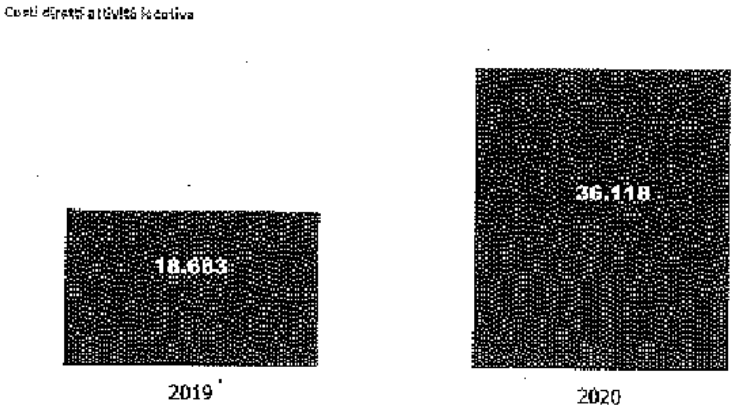
Nel grafico seguente vengono evidenziati i ricavi lordi da attività locativa pari a 149.996 migliaia di Euro. Tale valore è al lordo degli sconti da Covid-19 già accordati per 4.365 migliaia di Euro. Considerandoli, ammonta a 145.631 migliaia di Euro (-6,2%; - 9.628 migliaia di Euro).



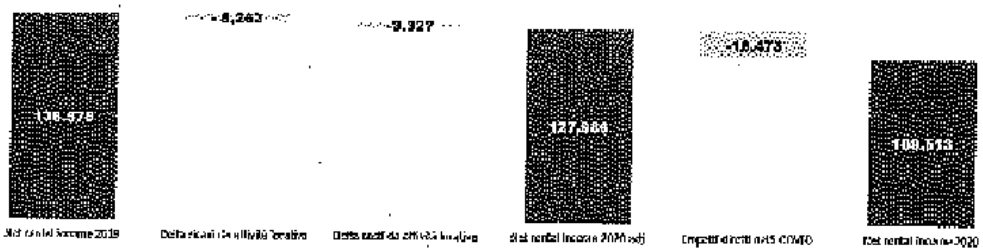
Il decremento, pari a 5.263 migliaia di Euro, è dovuto:

- per ca. 3.961 migliaia di Euro, a minori ricavi like for like Italia. Il decremento è quasi interamente imputabile alla categoria gallerie, soprattutto per la riduzione di ricavi variabili e affitti spazi temporanei legata al periodo di lockdown e di restrizioni, oltre a sfitti per disdette o mancate aperture; in leggero incremento gli ipermercati. Nel periodo sono stati sottoscritti 101 contratti con un downside di -0,38%.
- per 825 migliaia di Euro legati all'asset rotation di Darsena e Palazzo Orlando (settembre 2018) e rimodulazioni Iper Maioliche, Porto Grande, Conegliano e Fonti del Corallo;
- per 477 migliaia di Euro ai minori ricavi like for like della controllata rumena, dovuti a maggiori sconti già contrattualizzati relativi alla gestione del lockdown, minori variabili e all'uscita di un tenant che operava in più punti vendita. Nel periodo sono stati sottoscritti 290 contratti, con un downside medio di -0,47% sui rinnovi.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 36.118 migliaia di Euro. I maggiori costi sono relativi principalmente agli impatti diretti netti da Covid-19 (14.108 migliaia di Euro inclusi nelle perdite su crediti). Al netto di tali impatti i costi diretti ammonterebbero a 22.010 migliaia di Euro in incremento di 3.327 migliaia di Euro rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente principalmente per effetto di maggiori accantonamenti per svalutazione crediti, spese condominiali e indennizzi in parte compensati dai minori costi principalmente per IMU, personale diretto, consulenze e altre voci minori.



Il Net rental income, inclusi gli impatti diretti netti da Covid-19, è pari a Euro 109.513 migliaia, in decremento del 19,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

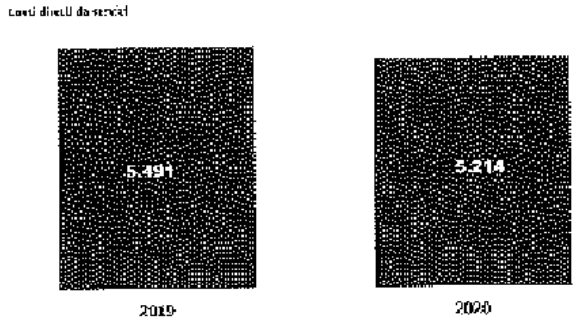


Il Net rental income freehold è pari a 97.169 migliaia di Euro, in decremento del 21,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 72,6% in calo rispetto all'anno precedente, per minori ricavi e soprattutto per l'aumento dei costi diretti.
Il Net rental income leasehold è pari a 12.344 migliaia di Euro, in decremento del 2,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

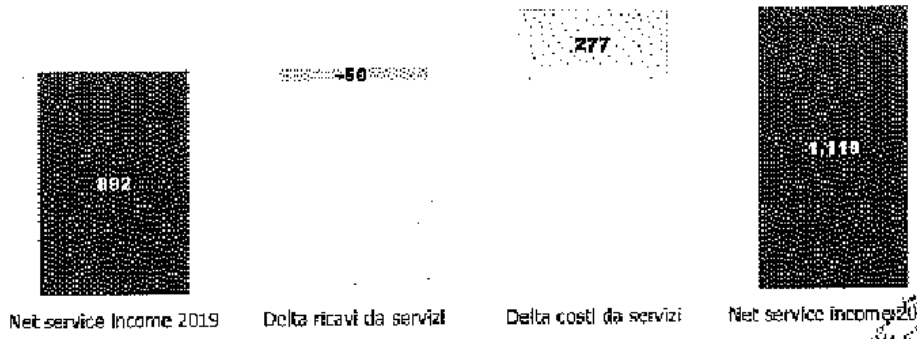
Ricavi netti da servizi (Net services income)

I ricavi da attività da servizi sono in leggero calo rispetto all'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (92,3% del totale per un importo pari a 5.845 migliaia di Euro), in aumento rispetto al precedente periodo (+0,7%) per effetto principalmente di un nuovo mandato di gestione. Risultano in leggero incremento i ricavi da agency mentre sono in calo i ricavi da pilotage e gli altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services).

I costi diretti da servizi ammontano a 5.214 migliaia di Euro, in decremento di 277 migliaia di Euro (-5,0%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente principalmente per risparmi sul personale di rete.

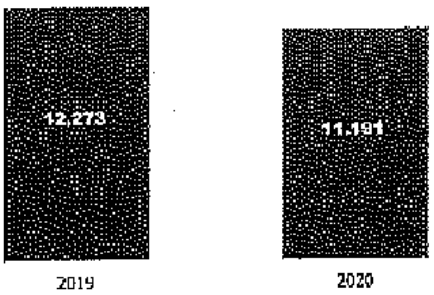


Il Net services income è pari a 1.119 migliaia di Euro, in incremento del 25,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 17,7%, in incremento rispetto al 14,0% del corrispondente periodo dell'anno precedente.



Spese Generali della gestione caratteristica

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 11.191 migliaia di Euro, in decremento (-8,8%) rispetto ai 12.273 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019 per effetto delle iniziative di riduzione costi attivate dal Gruppo, principalmente sul costo del personale di sede, su consulenze, eventi e costi di gestione societaria, parzialmente compensate da un incremento della voce comunicazione aziendale legata alla campagna promozionale post-lockdown. L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 7,4%.

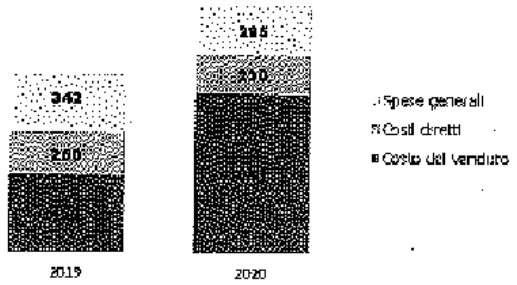


Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 735 migliaia, risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2019.

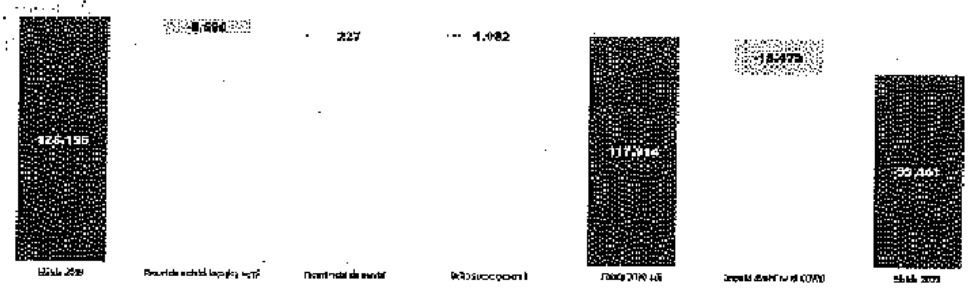
Durante l'anno sono state rogitate due unità abitative nel comparto Mazzini, due box e due posti auto, come più ampiamente descritto nel paragrafo 1.5. Inoltre, sono stati firmati due preliminari a seguito dei quali tutte le unità residenziali sono state impegnate/vendute perdita già riflessa in bilancio.

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

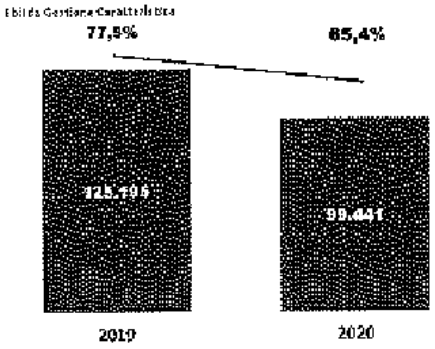


EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica del FY 2020 è pari a 99.441 migliaia di Euro, in calo del 20,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 98.706 migliaia di Euro e registra un decremento del 20,8%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2020 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 65,4% in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Adeguamento del *Fair Value* e svalutazioni

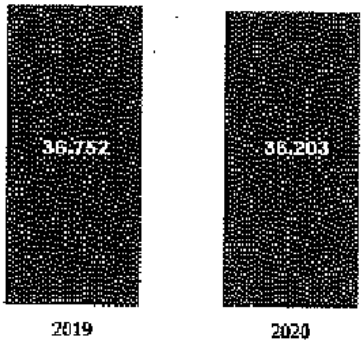
La voce **adeguamento al *Fair Value* e svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze**, al 31 dicembre 2020, risulta negativa per Euro 146.018 migliaia, in incremento rispetto ad Euro 72.788 migliaia del 31 dicembre 2019. Tali svalutazioni sono così formate:

- Euro 11.669 migliaia relativi ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- Euro 17.700 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 104.473 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 2020 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- Euro 526 migliaia relativi a manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin S.a.;
- Euro 11.650 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 2020 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

EBIT

L'EBIT si è attestato a -52.275 migliaia di Euro, in decremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Gestione finanziaria



Il saldo della voce "**gestione finanziaria**" è passato da 36.752 migliaia di Euro del 31 dicembre 2019 a 36.203 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020. Il decremento, pari a circa Euro 551 migliaia, è dovuto principalmente:

- ai minori oneri per costo ammortizzato derivanti dall'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni di Euro e parziale riacquisto delle obbligazioni in essere perfezionato nel mese di novembre 2019;
- ai minori differenziali degli strumenti finanziari derivati;
- ai minori oneri finanziari su mutui e IFRS 16;
- ai maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari.

Al 31 dicembre 2020 il **costo medio del debito**, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,30% in leggera diminuzione rispetto al 2,35% del 31 dicembre 2019, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,70%, rispetto al 2,98% del 31 dicembre 2019.

L'indice di **interest coverage ratio (ICR)** calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 2,73x, in calo rispetto al 3,39x del 31 dicembre 2019.

Gestione Partecipazione

La voce al 31 dicembre 2020 risulta negativa per Euro 72 migliaia ed è relativa alla totale svalutazione della partecipazione nella società Iniziative Bologna Nord.

Imposte

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Imposte correnti	1.013	1.450	(437)
Imposte differite passive	(18.202)	(502)	(17.700)
Imposte anticipate	1.254	37	1.217
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(153)	26	(179)
Imposta sostitutiva riallineamento e rivalutazione	1.859	0	1.859
Imposte sul reddito	**(14.229)**	**1.011**	**(15.240)**

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta positivo per 14.229 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020 in decremento di Euro 15.240 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2019.

La voce imposte correnti, relativa principalmente alle imposte contabilizzate dalle società controllate rumene, risulta in decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 437 migliaia principalmente per effetto della riduzione dei ricavi dovuta al periodo di lockdown.

La voce imposta sostitutiva per riallineamento e rivalutazione è relativa alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali, dei beni d'impresa versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. Tale facoltà è stata scelta dalle società controllate Millennium Gallery (solo rivalutazione, imposta sostitutiva pari ad Euro 530 migliaia) ed IGD Management (riallineamento valori e rivalutazione, imposta sostitutiva pari ad Euro 1.329 migliaia).
La variazione delle voci imposte differite passive ed imposte anticipate, pari ad Euro 16.483 migliaia è dovuta:

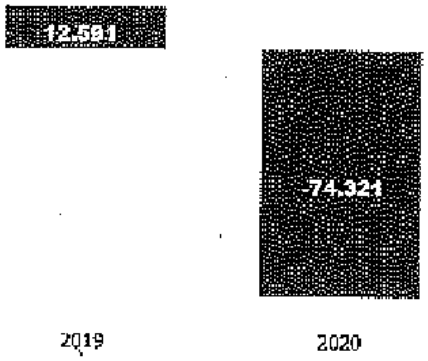
- per Euro 8.291 migliaia al rilascio, nel bilancio consolidato, delle imposte differite passive stanziate in esercizi precedenti sul disallineamento tra il *Fair Value* e il valore fiscale dell'immobile relativo alla galleria di Sarca detenuta dalla società controllata IGD Management in regime fiscale ordinario. Tale disallineamento è stato sostanzialmente azzerato a seguito dell'adesione di IGD Management alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali;
- per Euro 4.931 migliaia al rilascio, nel bilancio consolidato, delle imposte differite passive stanziate in esercizi precedenti sul disallineamento tra il *Fair Value* e il valore fiscale dell'immobile relativo al centro commerciale Millennium Center di Rovereto detenuto dalla società controllata Millennium Gallery in regime fiscale ordinario. Tale disallineamento è stato azzerato a seguito dell'adesione di Millennium Gallery alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare la rivalutazione delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, valida anche ai fini fiscali;
- per Euro 1.790 migliaia all'adeguamento delle imposte differite in relazione al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale determinato per effetto delle variazioni di *Fair Value* degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata di diritto rumeno Win Magazin in regime fiscale ordinario;
- per Euro 1.196 migliaia per l'effetto dell'adeguamento della fiscalità differita registrata a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16;
- per Euro 270 migliaia relativi all'adeguamento dei fondi svalutazione crediti ed altri fondi tassati.

Al 31 dicembre 2020 risultano stanziate imposte anticipate, pari ad Euro 1,5 milioni, solo su una parte delle perdite pregresse derivanti dal consolidato fiscale. Analogamente all'impostazione assunta al 31 dicembre 2019, al 31 dicembre 2020 non si sono stanziate ulteriori imposte anticipate in quanto si è ritenuto non sussistano tutte le condizioni per un recupero certo di tali imposte.

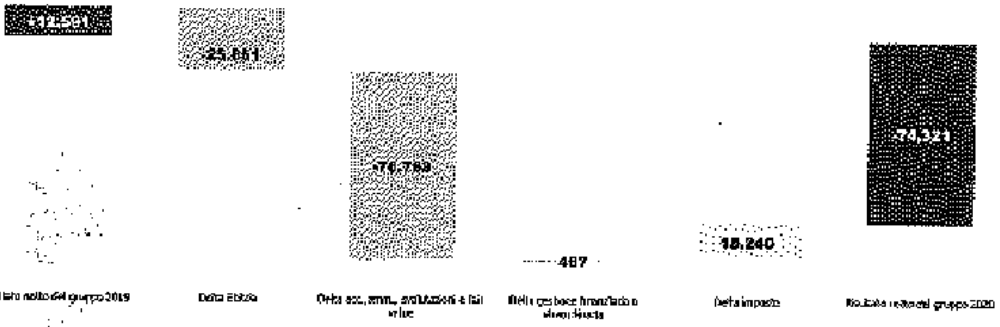
La voce sopravvenienze attive/passive è composta principalmente dagli effetti per le varie società del Gruppo della cancellazione del saldo IRAP 2019 e primo acconto 2020 previsto dal cosiddetto «Decreto Rilancio» pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 maggio 2020.

Utile/Perdita del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto una perdita netta del Gruppo pari a 74.321 migliaia di Euro, rispetto all'utile, pari ad Euro 12.591 migliaia registrato al 31 dicembre 2019.



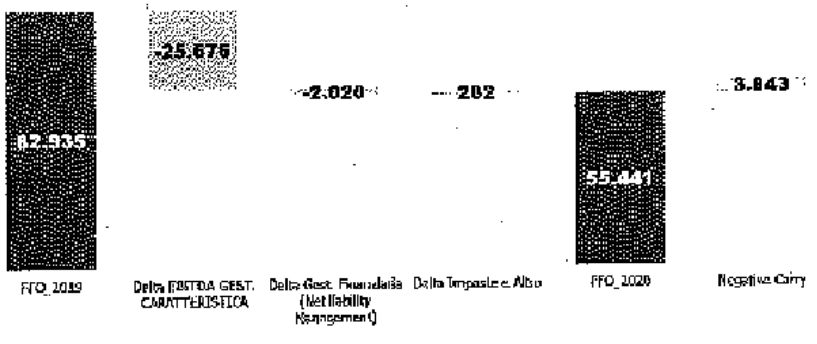
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



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 2020 risulta pari ad Euro 59.284 migliaia, in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per un minore EBITDA, impattato principalmente dalla stima one-off da Covid-19. Si evidenzia un miglioramento della gestione finanziaria, al netto degli effetti del *negative carry* per l'anno 2020 dovuto all'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario di 400 milioni di Euro perfezionata a novembre 2019 e delle locazioni passive.

Funds from Operations	2020	2019	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica*	**100.105**	**125.769**	**(25.664)**	-20,4%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(10.313)	(10.302)	(11)	0,1%
Gest. Finanziaria Adj	(33.405)	(31.384)	(2.021)	6,4%
Imposte correnti del periodo Adj	(946)	(1.148)	202	-17,6%
FFO	**55.441**	**82.935**	**(27.494)**	-33,2%
Negative Carry	3.843	348	3.494	
FFO ADJ	**59.284**	**83.283**	**(24.000)**	-28,8%



2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2020 è di seguito sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31/12/2020	31/12/2019	Δ	%
Investimenti immobiliari	2.234.484	2.365.214	(130.730)	-5,85%
Immobilizzazioni in corso e acconti	42.674	40.827	1.847	4,53%
Attività immateriali	8.568	12.535	(3.967)	-46,30%
Altre attività materiali	8.526	8.970	(444)	-5,21%
Crediti vari e altre attività non correnti	129	118	11	8,43%
Partecipazioni	151	223	(72)	-47,68%
Capitale Circolante Netto	30.431	18.443	11.980	39,38%
Fondi	(7.060)	(7.125)	65	-0,92%
Debiti e altre passività non correnti	(23.311)	(21.873)	(1.438)	6,17%
Imposte differite passive/(attive) nette	(10.286)	(26.313)	16.027	-155,81%
Totale impieghi	**2.284.296**	**2.391.017**	**(106.721)**	**-4,67%**
Totale patrimonio netto di gruppo	1.114.442	1.211.014	(96.572)	-8,67%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	14.396	17.365	(2.969)	-20,62%
Posizione finanziaria netta	1.155.458	1.162.638	(7.180)	-0,62%
Totale fonti	**2.284.296**	**2.391.017**	**(106.721)**	**-4,67%**

Le principali variazioni, rispetto al 31 dicembre 2019, hanno riguardato:

- ✓ **Gli Investimenti immobiliari**, che hanno subito un decremento pari a Euro 130.730 migliaia, determinato principalmente:
  - dal proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 6.601 migliaia, relativi principalmente al miglioramento sismico, nei centri commerciali Centro d'Abruzzo e Porto Grande, dai lavori di impermeabilizzazione presso il centro commerciale La Favorita, dai lavori di fit-out presso il centro commerciale Darsena e da interventi di adeguamento alla normativa antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni;
  - dalla riclassifica dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nel periodo relativi a: (i) rimodulazione spazi presso il centro commerciale Le Maioliche pari ad Euro 754 migliaia, (ii) sostituzione dei corpi illuminanti con sistemi a tecnologia LED ai fini dell'efficientamento energetico presso il centro commerciale Punta di Ferro di Forlì pari ad Euro 324 migliaia, (iii) restyling del primo piano finalizzati alla prossima apertura di uno spazio "leisure" presso il centro commerciale Darsena di Ferrara pari ad Euro 416 migliaia e (iv) adeguamento alla normativa antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni per Euro 16 migliaia;
  - dagli adeguamenti al *Fair Value*. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 12.729 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 139.901 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 127.172 migliaia;
  - dalla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari a Euro 11.669 migliaia.
- ✓ **Le Immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un incremento pari a Euro 1.847 migliaia, determinato principalmente:
  - dagli investimenti eseguiti per: (i) i lavori per restyling della Galleria Gran Rondò di Crema per Euro 155 migliaia; (ii) la progettazione del restyling presso i centri commerciali La

Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 247 migliaia; (iii) 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 411 migliaia; (iv) il restyling dei centri commerciali Darsena di Ferrara e Punta di Ferro di Forlì per Euro 559 migliaia, di cui Euro 77 migliaia relativi ad acconti versati in anni precedenti e (v) la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 7.585 migliaia, di cui Euro 782 migliaia relativi ad acconti versati in anni precedenti;

- dalla riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nel periodo pari ad Euro 1.510 migliaia;
- dalle svalutazioni (i) per Euro 257 migliaia del progetto Ampliamento Portogrande, (ii) per Euro 4.025 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) e (iii) per Euro 541 migliaia di un terreno detenuto dalla società controllata IGD Management S.r.l.;
- dal decremento degli acconti pari ad Euro 587 migliaia.

✓ La voce **Altre attività materiali** ha subito una variazione riconducibile principalmente agli ammortamenti del periodo.

✓ La voce **attività immateriali** ha subito una variazione riconducibile principalmente:

- alla riduzione degli avviamenti: al 31 dicembre 2020 la società controllata al 100% Millennium Gallery S.r.l. ha usufruito della facoltà concessa dall'art. 110 Dl. n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali, dei beni d'impresa versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. Al 31 dicembre 2020 la società controllata ha provveduto a rivalutare il terreno e fabbricato relativi al centro commerciale Millennium Center di Rovereto nel bilancio d'esercizio redatto secondo i principi contabili italiani. Nel bilancio consolidato sono stati stornati gli effetti civili di tale operazione ma permangono gli effetti fiscali che comportano un sostanziale allineamento tra il valore contabilizzato dell'investimento immobiliare di Rovereto e il relativo valore fiscale. Questo allineamento dei valori ha comportato il rilascio del fondo imposte differite contabilizzato nel bilancio consolidato. Poiché la recuperabilità dell'avviamento, iscritto al momento dell'acquisizione e primo consolidamento di Millennium Gallery, è valutata sulla base del fondo imposte differite, il suo completo rilascio ha comportato la completa svalutazione di tale avviamento pari ad Euro 3.952 migliaia;
- agli ammortamenti del periodo.

✓ La voce **Partecipazioni**, la cui variazione negativa, pari ad Euro 72 migliaia, è riconducibile alla svalutazione della partecipazione nella società Iniziative Bologna Nord S.r.l. di cui il Gruppo detiene una quota pari al 15% del capitale sociale;

✓ **Il Capitale circolante netto**, risulta in incremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2019 per Euro 11.980 migliaia, principalmente per effetto:

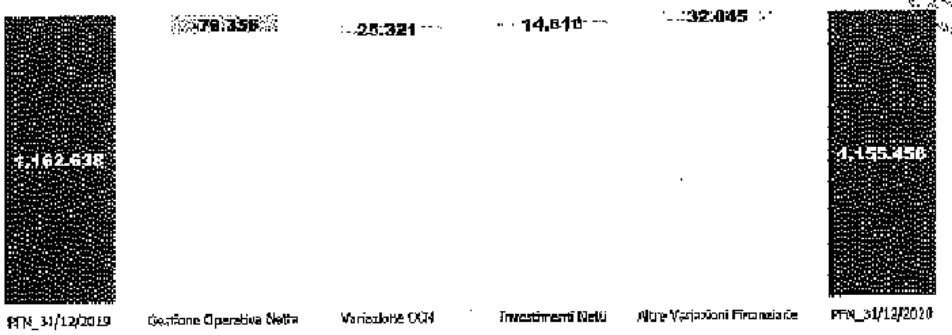
- dell'incremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 7.146 migliaia principalmente per gli effetti delle difficoltà di alcuni operatori a causa della pandemia e delle chiusure imposte dai DPCM che si sono susseguiti nel corso dell'anno;

- dell'incremento delle rimanenze, la cui variazione del periodo pari ad Euro 241 migliaia è stata determinata (i) dai lavori effettuati pari ad Euro 3.509 migliaia, (ii) da una svalutazione pari ad Euro 2.353 migliaia e (iii) dalla vendita di due unità residenziali, 2 box e 2 posti auto;
- dell'incremento della voce altre attività correnti per Euro 652 migliaia principalmente per l'incremento del credito IVA della società controllata Porta Medicea;
- dell'incremento, pari ad Euro 1.101 migliaia della voce altre passività correnti principalmente (i) per la riclassifica dalle passività non correnti della prima *extension fee*, pari ad Euro 500 migliaia, che IGD SIIQ S.p.A. dovrà versare nel 2021 a BNP Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 200 milioni al 2022 e (ii) dei costi di competenza del 2021 per la garanzia concessa da SACE sul finanziamento da 36 milioni di Euro sottoscritto nel corso del 2020 nell'ambito del programma Garanzia Italia (tasso, inclusivo del costo della garanzia statale, in linea con il costo medio del debito del Gruppo);
- del decremento delle passività per Euro 787 migliaia principalmente dovuto al pagamento nel 2020 da parte di IGD dell'ultima rata dell'imposta sostitutiva per l'entrata nel regime SIINQ della società, fusa in IGD, Punta di Ferro, parzialmente compensata dall'iscrizione della quota corrente delle imposte per le operazioni di rivalutazione e riallineamento effettuate dalle società controllate IGD Management e Millennium descritte precedentemente;
- del decremento dei debiti verso fornitori per Euro 4.401 migliaia a seguito del rallentamento/sospensione degli investimenti non differibili avvenuto nel 2020.

(importi in migliaia di euro)	31/12/2020	31/12/2019	Δ	%
Rimanenze e acconti	33.843	33.602	241	0,71%
Crediti commerciali vs terzi	18.260	11.114	7.146	39,13%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	775	921	(146)	-18,84%
Altre attività correnti	3.736	3.084	652	17,45%
Debiti commerciali e altri debiti	12.091	15.960	(3.869)	-32,00%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	499	1.031	(532)	-106,61%
Passività per imposte	1.814	2.601	(787)	-43,38%
Altre passività correnti	11.789	10.688	1.101	9,34%
Capitale Circolante Netto	**30.421**	**18.441**	**11.980**	**39,38%**

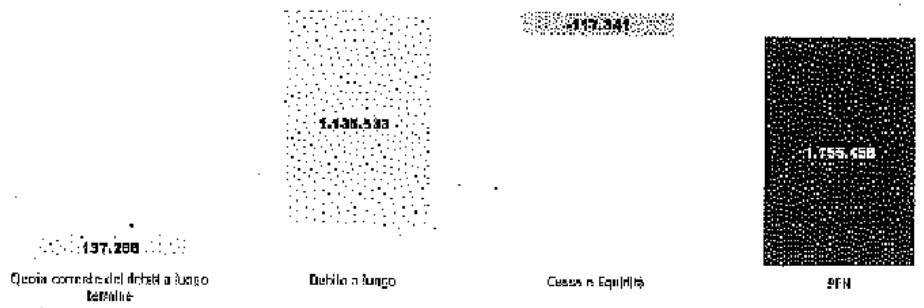
- ✓ I **Fondi**, la cui riduzione, pari ad Euro 65 migliaia, è principalmente dovuta (i) all'erogazione ai dipendenti, avvenuta nel mese di luglio 2020, del salario variabile 2019 (ii) all'accantonamento del salario variabile di competenza 2020 che sarà erogato ai dipendenti nel 2021, (iii) all'utilizzo del fondo accantonato nell'anno precedente relativo ai ricorsi promossi da ex dipendenti di un operatore con il quale IGD aveva sottoscritto un contratto di affitto di ramo d'azienda per un punto vendita ubicato all'interno del Centro Commerciale Corté, (iv) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo), e (v) all'adeguamento del fondo TFR e TFM;
- ✓ I **debiti e altre passività non correnti**, la cui variazione negativa, pari ad Euro 1.438 migliaia, è dovuta principalmente (i) per Euro 1.083 migliaia, alla stima degli importi da versare a SACE nel corso degli esercizi dal 2022 al 2025 a titolo di compenso per la garanzia che assiste il nuovo finanziamento da nominali Euro 36.300 migliaia, (ii) per Euro 1.240 migliaia, alla quota non corrente delle imposte per le operazioni di rivalutazione e riallineamento effettuate dalle società controllate IGD Management e Millennium descritte precedentemente (iii) parzialmente compensato dal decremento per Euro 500 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota di *extension fee* da versarsi nel corso del mese di ottobre 2021 a Bnp Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 200 milioni all'anno 2022;

- ✓ **Le imposte differite passive al netto delle imposte anticipate,** che passano da Euro 26.313 migliaia ad Euro 10.286 migliaia. Per maggiori dettagli su tale decremento si rimanda al paragrafo relativo alle imposte.
- ✓ **Il Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 dicembre 2020, si è attestato ad Euro 1.114.442 migliaia e la variazione negativa pari a 96.572 migliaia di Euro è dovuta:
  - alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2019 pari ad Euro 25.150 migliaia;
  - all'adeguamento delle riserve Cash Flow Hedge relative ai contratti derivati in essere, pari a 3.528 migliaia di Euro per la capogruppo e negativa, pari a 498 migliaia di Euro, per una società controllata;
  - alla vendita, conclusa nel mese di settembre 2020, della totalità delle azioni proprie detenute, di cui Euro 198 migliaia per l'azzeramento della relativa riserva negativa ed Euro 200 migliaia quale sopravvenienza passiva rilevata sulla vendita di tali azioni;
  - 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 97 migliaia;
  - all'adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo negativo pari ad Euro 32 migliaia;
  - alla perdita dell'esercizio di competenza del Gruppo per Euro 74.321 migliaia.
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** risultano in decremento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La valutazione al *Fair Value* degli strumenti derivati di copertura al 31 dicembre 2020 ha determinato una riduzione della passività rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 2.969 migliaia.
- ✓ **La Posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2020 risulta in riduzione rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione pari a circa 7,2 milioni di Euro analiticamente riportata nella tabella che segue:

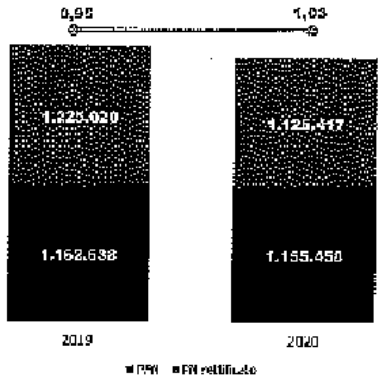


Per maggiori dettagli in merito alla variazione della PFN si rimanda al rendiconto finanziario consolidato allegato al capitolo 4.5.

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.
Al 31 dicembre 2020 il gearing ratio, pari a 1,03, risulta in incremento rispetto allo 0,95 del 31 dicembre 2019.



2.3 Il Indicatori di Performance EPRA

Il Gruppo IGD ha deciso di riportare alcuni indicatori di performance in conformità alle indicazioni dell'EPRA[10], riportate nella guida "*EPRA Best Practices Recommendations*"[11].

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

NET ASSET VALUE METRICS: sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul *Fair Value* delle attività e delle passività della società.
Nell'ottobre 2019, EPRA Best Practices Recommendations ha introdotto i tre nuovi indicatori di Net asset Value: **EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets Value (NTA) and EPRA Net Disposal Value (NDV)** che sostituiscono l'EPRA NAV and EPRA NNNAV.
I nuovi indicatori EPRA NAVs, in linea con l'EPRA Best Practices Recommendations, sono stati introdotti per la prima volta nella relazione finanziaria semestrale del 30 giugno 2020, dove è stata fornita una riconciliazione del metodo di calcolo tra i vecchi e i nuovi indicatori e sviluppato il calcolo anche per il periodo comparativo precedente (2019).

NET REINSTATEMENT VALUE (NRV): questo scenario ha l'obiettivo di rappresentare il valore delle attività nette nel lungo periodo. Rappresenta il valore di riacquisto della società, assumendo che la società non venda immobili. E' calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo il *Fair Value* degli strumenti derivati di copertura e le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

NET TANGIBLE ASSETS (NTA): assume che la società compra e vende immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 31 dicembre 2020 il Gruppo non ha in essere immobili destinati alla vendita, per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

NET DISPOSAL VALUE (NDV): rappresenta il valore per gli stakeholders in uno scenario di vendita della società, dove la fiscalità differita, gli strumenti finanziari e altri aggiustamenti sono calcolati nella misura massima della loro passività al netto dell'effetto fiscale relativo. In questo scenario di vendita è escluso dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo l'avviamento iscritto a bilancio e incluso il *Fair Value* del debito finanziario.

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

[10] European Public Real estate Association
[11] Vedere www.epra.com

strumenti derivati di copertura o le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

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

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

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

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

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

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

EPRA Performance Measure	31/12/2020	31/12/2019
EPRA NRNAV (000)	1.165.[illegible]	1.[illegible]
EPRA NNNAV per share	8[illegible],38	6[illegible],10
EPRA NNNAV	1.187.268	1246.4[illegible]
EPRA NNNAV per share	6[illegible],30	6[illegible],38
EPRA NAV	[illegible]	1.197.[illegible]
EPRA NAV per share	C[illegible],42	C10,3[illegible]
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,8%	5,[illegible]%
EPRA topped-up NIY	5,6%	6,0%
EPRA Vacancy Rate (EPRA VR)	7,5%	4,6%
EPRA Vacancy Rate (Wave of Light)	6,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate (Pure Play)	8,7%	5,1%
EPRA Vacancy Rate (Retail)	6,5%	7,4%

EPRA Performance Measure	31/12/2020	31/12/2019
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	17,9%	11,5%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	15,1%	16,9%
EPRA Earnings (000)	C62.941	64.[illegible]
EPRA Earnings per share	66,67	68,7[illegible]

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 31 dicembre 2020:

EPRA Net Asset Value	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS Equity attributable to shareholders	1.114.442	1.114.442	1.114.442	1.114.442	1.114.442
Exclude:					
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	16.989	16.989		16.989	
vi) Fair value of financial instruments	14.396	14.396		14.396	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(8.533)	(8.533)		
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(36)			
Include:					
ix) Fair value of fixed interest rate debt			43.675		43.625
NAV	1.145.827	1.137.258	1.149.534	1.145.827	1.158.067
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
NAV per share	10,38	10,31	10,42	10,38	10,50

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 31 dicembre 2019:

EPRA Net Asset Value	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS Equity attributable to shareholders	1.211.015	1.211.015	1.211.015	1.211.015	1.211.015
Exclude:					
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	29.628	29.628		29.628	
vi) Fair value of financial instruments	17.365	17.365		17.365	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(12.485)	(12.485)		
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(50)			
Include:					
ix) Fair value of fixed interest rate debt			(5.636)		(5.636)
NAV	1.258.008	1.245.473	1.192.894	1.258.008	1.205.379
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
NAV per share	11,40	11,29	10,81	11,40	10,92

L'NRV/NAV risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2019 (-8,9%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto e delle imposte differite. Tali variazioni riflettono principalmente: (i) i dividendi deliberati; (ii) altre variazioni minori di patrimonio e (iii) la variazione negativa del *Fair Value* degli immobili in parte compensata dal risultato ricorrente (FFO) e dalla variazione positiva della riserva di cash flow hedge.

L'NTA risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2019 (-8,7%). La differenza rispetto al NRV è relativa all'esclusione del valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali incluse nel bilancio.

L'NDV risulta in decremento rispetto all'esercizio precedente (-3,6%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette principalmente l'incremento positivo della valutazione al *Fair Value* del debito, determinato attualizzando i flussi a un tasso composto dal tasso free risk e dallo spread di "mercato". Ciò è dovuto all'utilizzo di una curva del tasso free risk e del tasso spread di mercato aggiornata con le condizioni in essere al 31 dicembre 2020, oltre alla diversa composizione del debito, sia in termini di duration che in termini di onerosità.

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

EPRA NIY and "topped-up" NIY disclosure		Consuntivo 31-dic-20					Consuntivo 31-dic-20				
				Totale (fra DHN16)					Totale (fra DHN16)		
€'000		Italia	Romania		Lussemburgo	Totale	Italia	Romania		Lussemburgo	Totale
Investment property – wholly owned		2.054.991	138.610	2.193.631	43.320	2.236.951	2.197.516	150.250	2.347.846	56.800	2.403.646
Investment property – share of JV/Funds		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trading property (including share of JV)		72.060	0	72.060	0	72.060	33.560	0	33.560	0	33.560
Less: Investments		-276.634	0	-276.634	0	-276.634	-479.301	0	-479.301	0	-479.301
Completed property portfolio		1.850.417	138.640	1.989.057	43.320	2.032.377	1.751.814	150.250	1.902.104	54.800	1.956.905
Allowance for estimated purchasers' costs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gross up completed property portfolio valuation	B	1.850.417	138.640	1.989.057	43.320	2.032.377	1.751.815	150.250	1.902.105	54.800	1.956.915
Annualised rental income		112.268	9.519	121.806	12.433	134.241	106.379	10.415	116.547	12.568	129.115
Property outgoings		-33.819	-1.167	-35.006	-310	-35.371	-42.287	-1.297	-43.581	-437	-44.000
Annualised net rents	A	98.470	8.332	106.802	12.068	118.870	93.092	9.121	102.963	12.151	115.114
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		964	282	1.246	26	1.272	1.250	262	1.982	143	2.125
Topped-up net annualised	C	99.434	8.614	108.048	11.094	120.142	95.542	9.603	104.905	12.294	117.239
EPRA NIY	A/B	5,3%	6,0%	5,4%	27,9%	5,8%	5,4%	6,1%	5,4%	22,2%	5,9%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,4%	6,2%	5,4%	27,9%	5,9%	5,5%	6,3%	5,5%	22,4%	6,0%

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).

L'EPRA vacancy rate del portafoglio Italia risulta pari a 5,7% in incremento rispetto all'anno precedente (si attestava al 3,2%), dovuto all'incremento della vacancy rate Gallerie (7,6%) rispetto al 4,5% 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 6,5% in miglioramento rispetto al 2,4% del 2019.

EPRA Vacancy Rate			Iper Italia	Gallerie Italia	Totale Italia	Romania
Estimated Rental Value of vacant space	A	x	-	7,55	7,55	0,64
Estimated rental value of the whole portfolio	B	x	33,7	99,2	132,9	9,9
EPRA Vacancy Rate	A/B	x%	0,00%	7,61%	5,68%	6,45%

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

EPRA Cost Ratios	FY CONS_2020	FY CONS_2019
Include:		
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement	-34.559	-37.017
(ii) Net service charge costs/fees	3.979	3.505
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	5.213	5.472
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	1	19
(v) Share of Joint Ventures expenses		
Exclude (if part of the above):		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	2	3
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)	-26.364	-28.018
(ix) Direct vacancy costs	-3.745	-3.601
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)	-21.899	-24.417
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	145.629	155.256
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-3.979	-3.505
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
Gross Rental Income (C)	141.650	151.751
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	17,9%	18,5%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	15,3%	16,1%

Il decremento dell'EPRA cost ratio è correlato all'aumento dell'incidenza dei costi diretti sui ricavi lordi di locazione.

Si precisa che la stima dell'impatto da Covid-19 One-off (pari a Euro 18.473 migliaia) registrata negli accantonamenti non è stata inclusa in tale calcolo (precisamente nella voce "(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement").

Il Gruppo nel corso del primo semestre 2020 e nel corso dello stesso periodo dell'anno precedente ha capitalizzato 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:

EPRA Earnings & Earnings Per Share	FY CONS_2020	FY CONS_2019
Earnings per IFRS income statement	-74.321	12.591
EPRA Earnings Adjustments:		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	146.018	72.788
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	72	-11
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	223	69
(iv) Tax on profits or losses on disposals	-62	-19
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	3.952	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	1.058	3.442
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	-13.984	-1.524
(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	62.941	87.336
Company specific adjustments:		
(a) General provisions and depreciations	1.012	1.425
(b) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
(c) Tax on profits or losses on disposals	62	19
(d) Contingent tax	-151	28
(e) Other deferred tax	-1.095	1.059
(f) Capitalized interests	0	0
(g) Current Tax	64	302
(h) Around rent costs, adjustment financial results and non- recurring expenses	-4.065	-7.446
(i) Other Adjustment for no core activities	513	562
Company specific Adjusted Earnings	59.281	83.285
Earnings Per Share		
Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
Earnings Per Share	0,57	0,75

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 ad ammortamenti 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 2020 registra un significativo decremento di Euro 24.395 migliaia pari a -27,9% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente, dovuto principalmente alla stima dell'impatto Covid One-off (pari a Euro 18.503 migliaia) registrato negli accantonamenti.

Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

In accordo con EPRA Best Practices Recommendations aggiornato a ottobre 2019, si riportano gli investimenti in capital expenditure effettuati negli ultimi due esercizi:

Capital expenditure (Euro/migliaia)	31/12/2020	31/12/2019
Acquisitions	0	14.130
Development	10.310	6.690
Investment properties	7.980	21.900
Incremental lettable space	0	0
No incremental lettable space	1.999	9.651
Tenant incentives	0	0
Other material non-allocated types of expenditure	5.981	12.249
Capitalised interest (if applicable)	0	0
Total CapEx	18.290	42.720
Conversion from accrual to cash basis		
Total CapEx on cash basis	18.290	42.720

Non sono presenti Joint Ventures nel Gruppo.

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).

L'estimate Rental Value of Vacant Space è riportato nel paragrafo precedente relativo all'Epra Vacancy Rate. Relativamente ai dettagli relativi ai ricavi dei primi 10 tenants e alla durata media residua dei contratti in essere si rimanda al paragrafo "Gestione dei contratti" nel capitolo 2.1.1.

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 2020 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.

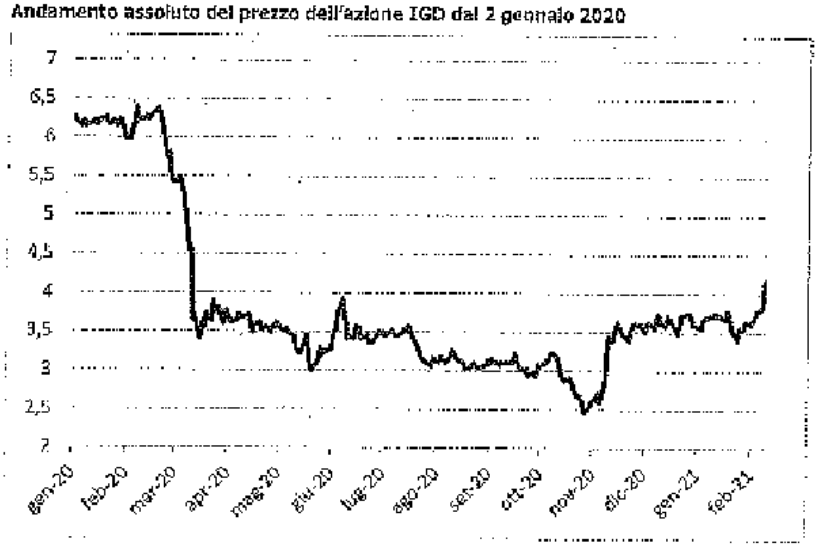
2.4 // IL TITOLO

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 SIIQ SpA è pari a 650.000.000,00 Euro, suddiviso in 110.341.903 azioni prive dell'indicazione del valore nominale.

Il titolo azionario IGD è incluso in numerose famiglie di indici.
Indici internazionali: FTSE Russel, MSCI, S&P, STOXX e Wisdomtree.
Indici del settore immobiliare: EPRA (European Public Real Estate Association), IEIF (Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière) e GPR (Global Property Research).
Il titolo IGD è inoltre un componente dei seguenti indici ESG (Environment, Social & Governance): GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index, GPR Eurozone ESG+, EURO STOXX Total Market ESG-X, STOXX Developed Markets Total Market ESG-X, STOXX Europe Total Market ESG-X.
I rating o punteggi ESG ottenuti da IGD sono i seguenti: BB da MSCI, B+ (71,10) da Refinitiv, 38 da Vigeo Eiris.

Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 2 gennaio 2020

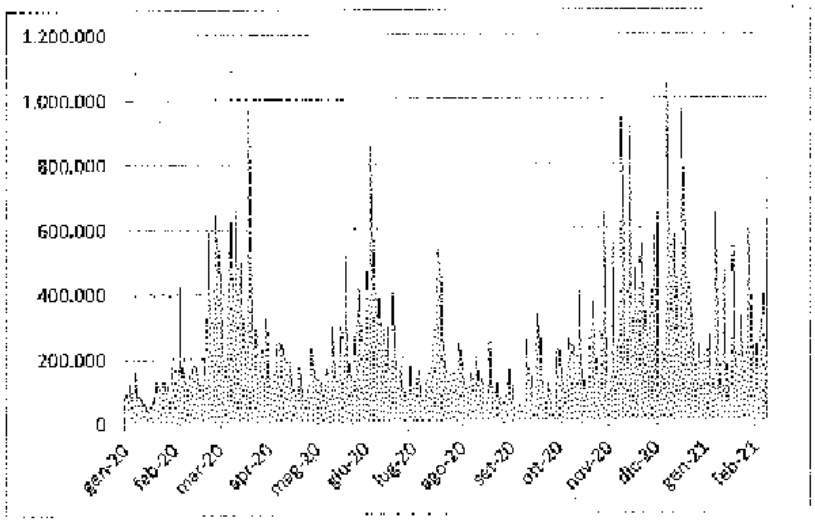


Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nel corso del 2020 il prezzo del titolo IGD ha subito una contrazione del 41,9%: rispetto al livello di 6,20 Euro del 30 dicembre 2019, si è infatti attestato a 3,60 Euro nell'ultima seduta borsistica dell'anno, il 30 dicembre 2020. Nell'arco dei 12 mesi, il prezzo ha mostrato notevoli escursioni, con un massimo del 2020 registrato il 6 febbraio, a 6,39 Euro, e un minimo di 2,47 Euro toccato il 28 ottobre.

A partire da fine febbraio, in corrispondenza con l'esplosione dell'emergenza legata al Covid-19, il titolo ha avviato un movimento in discesa verticale, che l'ha condotto ai primi di marzo a toccare un minimo di periodo a 3,5 Euro. La negativa percezione da cui è stato investito il segmento retail del settore immobiliare ha fatto sì che il prezzo del titolo IGD abbia oscillato sino a metà ottobre in un range compreso tra 3 e 4 Euro, per poi subire un'ulteriore discesa fino a toccare il minimo dell'anno a 2,47 Euro a fine ottobre.
In seguito alla pubblicazione dei risultati consolidati dei primi nove mesi 2020 di IGD, il 5 novembre scorso, il mercato ha apprezzato la resilienza degli indicatori relativi agli ingressi e alle vendite degli operatori, oltre all'efficacia delle azioni messe in atto per proteggere la solidità finanziaria. Queste positive evidenze sui fondamentali del Gruppo hanno alimentato un rapido recupero delle quotazioni, che sono tornate intorno a 3,5 Euro. La successiva oscillazione laterale che ha caratterizzato i tre mesi seguenti potrebbe rivelare una fase di accumulazione, destinata a sostenere un nuovo trend per il titolo, che il 10 febbraio 2021 ha superato la soglia dei 4 Euro.

Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 2 gennaio 2020

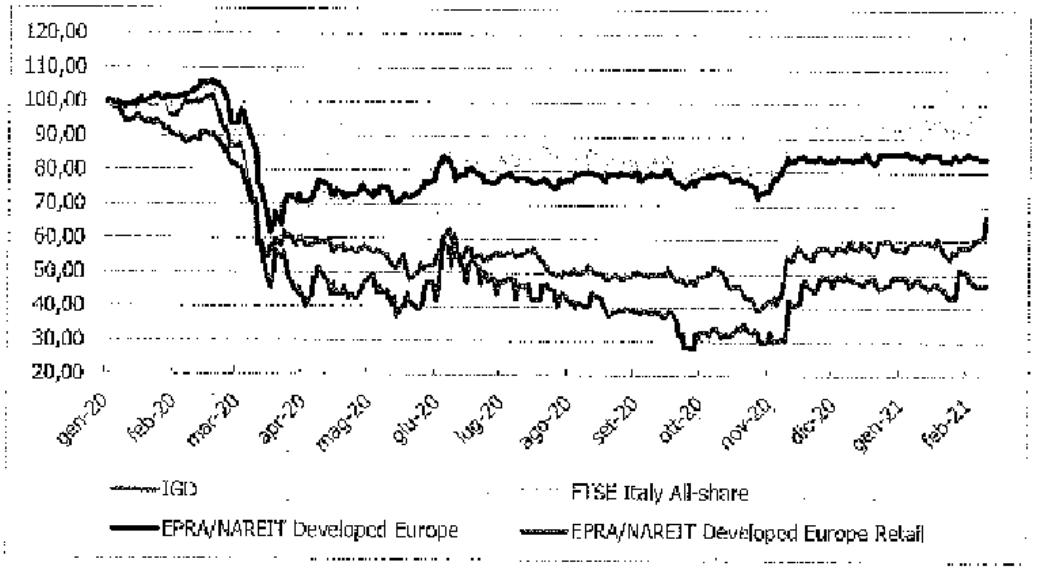


Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nell'arco del 2020 gli scambi medi giornalieri dell'azione IGD sono stati pari a 261.262 pezzi. Il primo semestre ha visto volumi medi pari a 247.427 pezzi, leggermente inferiori a quelli della seconda parte dell'anno, che hanno invece raggiunto i 274.776 pezzi. Il dato medio annuo del 2020 indica un incremento del 73,3% negli scambi giornalieri rispetto alla media di 150.782 pezzi del 2019.

Il 7 settembre 2020 si è concluso il programma di sostegno della liquidità delle azioni IGD, a seguito della revoca dell'autorizzazione all'acquisto delle azioni proprie da parte dell'Assemblea degli Azionisti dell'11 giugno 2020. Nei giorni 1 e 2 settembre 2020 l'intermediario incaricato ha venduto sul mercato tutte le azioni acquistate in esecuzione del programma.

Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con gli indici FTSE Italia All- Share, EPRA/NAREIT Developed Europe e EPRA/NAREIT Developed Europe Retail (base 2.1.2020 = 100)



Fonte: elaborazioni IGD su dati EPRA e Borsa Italiana

Le misure prese per contenere la diffusione del Covid-19 hanno ingenerato tra gli investitori aspettative di una profonda recessione delle principali economie mondiali. Questo si è tradotto in una caduta verticale delle quotazioni a partire dal 20 febbraio 2020.

Dopo i minimi fatti segnare a metà marzo, in corrispondenza con la fase di maggiore incertezza della prima ondata pandemica, i mercati finanziari hanno avviato un movimento di rapido recupero delle quotazioni. Il mix di politiche monetarie e fiscali espansive messe in campo da Stati Uniti ed Europa hanno infatti alimentato le aspettative degli investitori di una consistente ripresa economica.

In Europa, in particolare, gli investitori hanno apprezzato la dimensione e la natura delle risorse messe a disposizione dall'Unione Europea, che attraverso il Recovery Fund da 750 miliardi di Euro punta a stimolare la ripresa economica sostenendo gli investimenti dedicati alla transizione energetica e alla digitalizzazione. D'altro lato, la politica monetaria attuata dalla BCE ha prodotto una discesa generalizzata dei rendimenti obbligazionari, portando peraltro lo spread BTP-Bund sul titolo decennale a contrarsi progressivamente da maggio 2020 in poi.

In chiusura di 2020, a dare ulteriore impulso al rialzo dei principali indici borsistici è intervenuta anche la soluzione positiva degli accordi commerciali relativi all'uscita della Gran Bretagna dall'UE, insieme all'annuncio di un piano di vaccinazioni che ha reso credibile una prossima eliminazione delle restrizioni imposte dai vari governi a partire da ottobre 2020 per arginare la seconda ondata della pandemia.

In questo contesto, mentre l'indice del mercato azionario italiano FTSE Italy All-share ha concluso l'anno 2020 con una performance del -5,6% rispetto all'ultima seduta del 2019, gli indici del settore immobiliare hanno registrato performance più deboli. L'indice europeo del settore EPRA/NAREIT Developed Europe nel 2020 ha infatti registrato una flessione del 13,9%, mentre l'EPRA/NAREIT Developed Europe Retail - benchmark più appropriato per i titoli del segmento in cui opera IGD – ha subito una contrazione del 50,9%.

Da un esame comparato emerge come IGD, pur risentendo della percezione molto negativa del mercato sul settore immobiliare dei centri commerciali, nel 2020 abbia comunque costantemente sovra-performato l'indice di riferimento del segmento retail.

Gli investitori hanno fortemente penalizzato i "Retail REITs" sulla base delle difficoltà incontrate dai player maggiori, che hanno in portafoglio asset con un bacino di riferimento super-regionale. Questo tipo di format ha visto un'esplosione dei tassi di vacancy, anchor tenant in crisi e ingressi crollati per il ridotto raggio di spostamento consentito ai visitatori nei periodi di lockdown. Un quadro operativo che si è immediatamente riflesso sui conti economici di alcuni grandi player attraverso una sensibile diminuzione dei ricavi, spesso strutturati come percentuale delle vendite degli operatori, e una situazione di squilibrio finanziario: conseguenza che ha fatto temere agli investitori prossimi pesanti aumenti di capitale a prezzi molto diluitivi.
Questa percezione del segmento retail ha indirettamente coinvolto anche IGD, i cui centri commerciali presentano in realtà caratteristiche profondamente differenti da quelle dei jumbo center: ingressi e vendite dei tenant hanno infatti mostrato grande resilienza nei mesi compresi tra maggio e ottobre, quando le restrizioni hanno potuto essere allentate.

La performance meno negativa registrata dall'indice EPRA/NAREIT Developed Europe si spiega sulla base delle preferenze convergenti di broker e asset manager per le società immobiliari più esposte sulla logistica e sul residenziale, con una preferenza per i titoli con minore leverage e migliore capacità di tenuta di cashflow e NAV. Più controverse invece le aspettative sulla capacità degli uffici di ritornare alla situazione pre-Covid, date le opportunità messe in luce nei lunghi mesi di lavoro a distanza.

Nonostante le incertezze che continuano a dominare le percezioni sul segmento retail, a causa della scarsa visibilità sui tempi di ritorno a condizioni operative normali in funzione dell'avanzamento del programma di vaccinazioni, c'è ampio consenso sul fatto che la seconda parte del 2021 possa sperimentare una ripresa e che i tassi d'interesse rimarranno a lungo a livelli molto bassi.
Gli investitori sono in attesa di vedere, nel caso specifico dell'economia italiana, quali specifiche misure saranno incluse nel Recovery Plan disegnato dal nuovo governo per favorire una ripresa dei consumi.

Il titolo IGD, nonostante abbia recuperato oltre il 60% rispetto al minimo di 2,47 Euro di fine ottobre, continua a trattare a multipli borsistici molto compressi. Ai prezzi recenti, intorno a 4 Euro, sono evidenti gli ampi spazi di potenziale apprezzamento, come dimostra ad esempio il divario con l'EPRA NNNAV di 10,50 Euro per azione calcolato sulla base delle perizie immobiliari al 31 dicembre 2020.

Dividendo

Il dividendo 2019
Alla luce dell'esigenza di garantire la sostenibilità finanziaria della Società nel contesto della crisi originata dal Covid-19, il 7 maggio 2020 il Consiglio di Amministrazione di IGD ha formulato una nuova proposta di destinazione dell'utile d'esercizio 2019, modificando quella precedente, del 27 febbraio 2020, che prevedeva la distribuzione di un dividendo di 0,50 Euro per azione. La nuova proposta di distribuzione di un dividendo per azione di 0,228152 Euro per l'esercizio 2019 - corrispondente al 70% per cento dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e quindi all'importo minimo richiesto per il mantenimento del regime speciale SIIQ - è stata approvata dall'Assemblea Annuale degli Azionisti dell'11 giugno 2020. Lo stacco della cedola n.4 è avvenuto il 20 luglio 2020, con pagamento a decorrere dal 22 luglio successivo.

Il Consiglio di Amministrazione propone di non distribuire dividendi per l'esercizio 2020
In ragione del risultato negativo registrato da IGD SIIQ S.p.A. nell'esercizio 2020, decade l'obbligo di distribuzione di dividendi. In considerazione della necessità di preservare condizioni di equilibrio finanziario, sulla base del contesto contingente di crisi indotta dalla pandemia, il Consiglio di

Amministrazione di IGD del 25 febbraio 2021 ha formulato la proposta di non distribuire dividendi per l'esercizio 2020.

Attività di Investor Relations e Comunicazione Finanziaria

Copertura degli analisti

Per quanto l'introduzione della direttiva MiFID II dal 2018 in poi abbia generato una contrazione delle coperture volontarie da parte dei broker, a fine 2020 il titolo IGD continua a essere seguito da cinque analisti. Nessuna di queste coperture ha la forma di "sponsored-research".

Il target price di consensus monitorato dalla Società a fine 2020 si attesta a 4,64 Euro. Le raccomandazioni degli analisti sono in maggioranza orientate all'acquisto (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 2020 IGD ha tenuto quattro presentazioni in forma di conference call:

- il 27 febbraio, per i risultati del Bilancio 2019;
- il 7 maggio, per i risultati del primo trimestre 2020;
- il 6 agosto, per i risultati del primo semestre 2020;
- il 5 novembre, per i risultati dei primi nove mesi 2020.

Alle quattro conference call si sono complessivamente collegate 149 persone, di cui 94 investitori istituzionali: i dati sono in netto aumento rispetto al 2019, quando complessivamente le persone che si erano collegate erano state pari a 105, di cui 52 investitori istituzionali.

Nonostante i mesi di marzo e aprile del 2020 abbiano visto una sospensione delle attività di incontro con gli investitori a causa della pandemia, a partire dal mese di maggio il management di IGD ha iniziato a partecipare a eventi virtuali, che hanno permesso di realizzare incontri con 49 investitori istituzionali nel corso dell'anno.

Sul versante del dialogo con i gestori di portafogli azionari, IGD ha preso parte alla Virtual STAR Conference di Borsa Italiana (entrambe le edizioni del 26 maggio e del 6 ottobre) e, sempre il 26 maggio, all'Italian Equity Roadshow 2020 Asia e Australia di Borsa Italiana, mentre il 28 maggio ha partecipato all'EPRA Virtual Corporate Access Day. Il 18 giugno il management di IGD ha inoltre partecipato alla Morgan Stanley Virtual Europe & EEMEA Property Conference 2020 e il 30 giugno alla Digital Italian Equity Sustainability Week organizzata da Borsa Italiana. Il 9 settembre IGD è stata presente all'ISMO Virtual Conference di Banca IMI.

Sul versante del mercato del credito, IGD ha preso parte alla Debt Conference organizzata da Goldman Sachs il 16 maggio e alla Virtual Fixed Income Real Estate di Morgan Stanley del 1° ottobre.

Una serie di incontri one-on-one virtuali sono stati inoltre organizzati con investitori equity e bond holder interessati ad approfondire temi specifici sulle performance storiche e le prospettive di IGD.

Comunicazione online

Nel 2020 il principale obiettivo perseguito a livello di strategia di comunicazione online è stato quello di rivedere il "look&feel" del sito web aziendale per allinearlo all'immagine coordinata istituzionale attraverso la scelta di colori, icone, infografiche e immagini.

Nell'Italian Webranking 2020-2021 realizzato da Comprend in collaborazione con Lundquist, IGD ha totalizzato 67,9 punti, raggiungendo la 17a posizione, con un avanzamento rispetto alla 18a del 2019.

Nel corso del 2020 IGD ha utilizzato proattivamente i social media, con una presenza attiva su LinkedIn, YouTube, Facebook e Twitter. In particolare, il focus sulle attività di LinkedIn ha prodotto una crescita del numero di visualizzazioni di pagina del 120% rispetto al 2019.

Informativa prodotta dal team IR
Per il tredicesimo anno consecutivo, nel 2020 IGD ha proposto sul proprio sito web una *newsletter* trimestrale, pubblicata nella sezione Media e proposta in lingua italiana e inglese.
Il team di Investor Relations ha inoltre continuato a svolgere una regolare attività di Peer Group Analysis, per aggiornare il senior management su performance operative e multipli borsistici delle società immobiliari europee del segmento retail. Nel 2020 è stato inoltre proposto su base trimestrale al Consiglio di Amministrazione un IR Board Report contenente elementi aggiornati sulla composizione dell'azionariato istituzionale, il consensus degli analisti e i multipli dell'azione IGD.

Riconoscimenti sulla reportistica aziendale.
Nel settembre 2020, il Bilancio Finanziario Consolidato 2019 di IGD ha ricevuto per il terzo 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 168 società europee del settore immobiliare.
Sul fronte del Bilancio di Sostenibilità 2019, IGD ha ottenuto per il sesto anno consecutivo l'"EPRA sBPR Gold Award" *(Sustainability Best Practice Recommendations)*, nell'ambito di un processo che ha analizzato la reportistica di sostenibilità di 152 società europee del settore immobiliare.

Calendario finanziario 2021

25 febbraio - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020.
15-16 aprile - Assemblea degli Azionisti, rispettivamente in prima e seconda convocazione, Approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2020.
6 maggio - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 31 marzo 2021.
5 agosto - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2021.
4 novembre - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2021.

2.5 // EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

Eventi societari

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 stata 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 10 febbraio 2020 si è concluso il periodo per l'esercizio del diritto di opposizione da parte dei creditori sociali ai sensi dell'art. 2445 cod. civ., conseguente alla deliberazione di riduzione volontaria del capitale sociale, assunta dall'assemblea straordinaria degli azionisti di IGD in data 11 novembre 2019. In data 19 febbraio 2020 la Società ha provveduto a contabilizzare la riduzione di capitale sociale.

Il 27 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019. 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 decimo bilancio di sostenibilità.

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.

Alla luce dell'aggravarsi dell'emergenza sanitaria pubblica di interesse internazionale da Covid-19, tenuto conto dei provvedimenti recentemente assunti dalle autorità pubbliche e al fine di garantire il rispetto delle misure restrittive richieste a tutela della salute pubblica l'Assemblea ordinaria, inizialmente convocata per il 9 aprile 2020, in prima convocazione, e per il 10 aprile 2020, in seconda convocazione, per deliberare, tra l'altro, sull'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e la distribuzione del dividendo agli Azionisti, è posticipata all'11 giugno 2020, in prima convocazione e al 12 giugno 2020, in seconda convocazione.

In data 23 marzo 2020 l'agenzia di rating Standard & Poor's Global Ratings ha modificato il rating di IGD SIIQ da "BBB-" con outlook negativo a "BB+" (con outlook negativo) a causa del contesto sfidante del settore retail in Italia e a causa delle misure prese in risposta alla pandemia da Covid-19, che potrebbero impattare negativamente sulle performance operative e conseguentemente sulle valutazioni e sui rapporti di leva finanziaria, riconoscendo nel contempo il robusto profilo di liquidità della società. In data 8 aprile 2020, l'agenzia di rating Fitch Ratings Ltd ha confermato ad IGD il

rating "BBB-", ma, a seguito dell'emergenza epidemiologica globale da Covid-19, l'agenzia ha posto il suo giudizio in condizione di Rating Watch Negative. Si precisa che, alla luce di tali modifiche e in conformità ai rispettivi regolamenti, non troverà applicazione la cosiddetta "step up clause" che avrebbe comportato un incremento del tasso di interesse su alcuni prestiti obbligazionari pari a 125bps. In data 08 aprile 2020 Moody's Investors Service ha posto in revisione per il downgrade il rating "Ba1" corporate family della società e il rating "Ba1" senior unsecured rating dei suoi titoli con scadenza 2021 (di cui circa 71 milioni di Euro in circolazione). L'outlook è stato modificato nel rating da stabile a "under review".

In data 7 maggio 2020, il Consiglio di Amministrazione, alla luce dell'emergenza sanitaria legata al Covid-19 e dell'incertezza connessa alla sua durata, nonché dell'inevitabile rallentamento sulla domanda interna, sui consumi e più in generale sul ciclo economico del Paese, al fine di preservare la solidità della struttura finanziaria e patrimoniale della Società, ha ritenuto prudente formulare una nuova proposta di destinazione dell'utile d'esercizio 2019, modificando la delibera assunta in occasione della seduta del 27 febbraio 2020. In particolare, il Consiglio di Amministrazione propone di destinare – come dividendo – esclusivamente un importo pari al 70 per cento dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, cioè l'importo minimo richiesto ai fini dell'applicazione del regime speciale previsto dall'Articolo 1, comma 123 della Legge del 27 dicembre 2006, n. 296 (i.e. Legge Finanziaria per il 2017).

In data 11 giugno 2020 l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2019 di IGD SIIQ S.p.A. e ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a Euro 0,228152. Il dividendo complessivo, sulla base delle azioni IGD in circolazione al 7 maggio 2020, pari a numero 110.232.654 azioni ordinarie al netto delle azioni proprie detenute dalla Società alla medesima data, ammonta a Euro 25.149.800,48, prelevato:

- per Euro 5.578.654,15, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 19.571.146,33, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente.

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 25.149.800,48, corrispondenti ad Euro 0,228152 per azione.

In data 9 luglio 2020 Moody's ha ridotto il rating sul credito a lungo termine di IGD da "Ba1" a "Ba2" con outlook stabile a seguito della rapida diffusione dell'epidemia di coronavirus e del deterioramento delle prospettive economiche globali. Si precisa che, alla luce di tali modifiche e in conformità ai rispettivi regolamenti, non trova applicazione la cosiddetta "step up clause".

In data 6 agosto 2020 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020.

In data 2 settembre 2020, in attuazione della delibera dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti dell'11 giugno 2020 che ha revocato la precedente delibera di autorizzazione all'acquisto delle azioni proprie del 10 aprile 2019, si è concluso, con la vendita di tutte le azioni proprie detenute, il programma di sostegno della liquidità delle azioni di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A..

Nel mese di settembre 2020 IGD ha ricevuto, per la terza volta consecutiva, l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2019. 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 sesto anno consecutivo, l' "EPRA sBPR Gold Award" (sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2019, 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 data 24 settembre 2020, IGD SIIQ ha sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena un'operazione di finanziamento per 36,3 milioni di Euro con durata 6 anni, assistita da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia (tasso, inclusivo del costo della garanzia statale, in linea con il costo medio del debito del Gruppo). Il finanziamento garantito da SACE sarà utilizzato dalla Società per finanziare gli investimenti in Italia ancora in programma e altri costi operativi, compreso il capitale circolante.

In data 28 settembre 2020 il Dott. Sergio Lugaresi ha comunicato le proprie dimissioni dalla carica di Amministratore Indipendente per motivi da ricondursi ad altri impegni professionali.

In data 1 ottobre 2020 l'agenzia di rating Fitch Ratings Ltd ha confermato il rating in area investment grade "BBB-" modificando il Rating Watch Negative e portando l'outlook a negativo.

In data 16 ottobre 2020 Banca Monte dei Paschi di Siena ha erogato a IGD SIIQ S.p.A. un finanziamento, sottoscritto in data 24 settembre 2020, pari ad Euro 36,3 milioni, con durata 6 anni, assistita da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia.

In data 5 novembre 2020 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziare periodiche aggiuntive al 30 settembre 2020.

In data 23 dicembre 2020, la Società ha comunicato a Moody's Investors Service Ltd l'esercizio del recesso dal contratto in essere riguardante i rating dalla stessa assegnati a IGD. Questa decisione è volta a razionalizzare le risorse dedicate al rating e rendere tale attività più efficiente. IGD continuerà a ricevere il rating da due primarie agenzie: Fitch Ratings Ltd e S&P Global Ratings.

Investimenti

Nel corso del primo trimestre 2020 il Gruppo ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare – Officine Storiche, la progettazione del restyling presso i centri commerciali e retail park La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto, la realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò, le attività di rimodulazione degli spazi, presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza, Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto e le attività di restyling presso i centri commerciali Darsena di Ferrara e Punta di Ferro di Forlì. Nel secondo trimestre 2020, a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19 e conseguente periodo di "lockdown" il Gruppo ha deciso di sospendere tutti i lavori in essere ad eccezione di quelli indifferibili che sono ripartiti nel terzo trimestre dell'anno.
Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti nel corso del 2020:

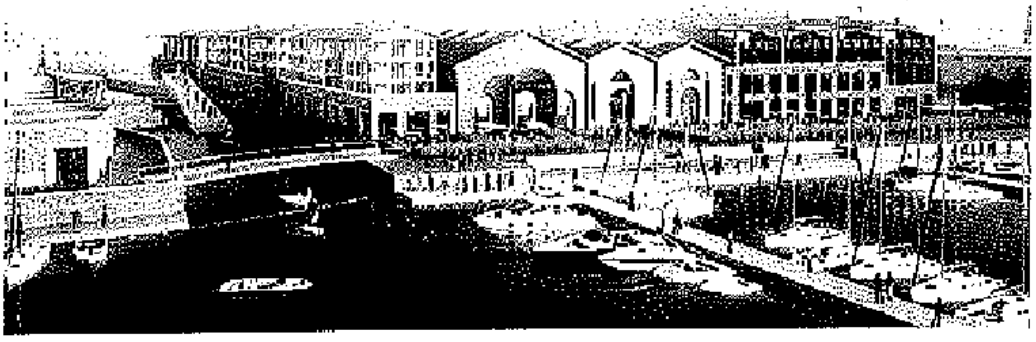
	31/12/2020 Euro/mln
Progetti di sviluppo:	
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	6,80
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	3,51
Interventi di restyling in corso	0,66
Interventi di restyling conclusi nel 2020	0,71
Manutenzioni straordinarie	6,61
Totale investimenti effettuati	**18,29**

Progetti di sviluppo

Progetto "Porta a Mare"

Nel corso del primo trimestre 2020 è stata accettata dal Consiglio di Amministrazione di Porta Medicea S.p.A. la proposta per la vendita dell'ultima unità residenziale in essere. Nel corso del mese di aprile è stato sottoscritto il contratto preliminare relativo a tale unità immobiliare. Inoltre, nei mesi di giugno, luglio e agosto, la società controllata ha perfezionato la vendita di due unità residenziali per le quali nel 2019 erano stati sottoscritti i contratti preliminari, due box e due posti auto. A seguito della conclusione di queste operazioni tutte le unità residenziali relative al comparto Mazzini risultano vendute (per due unità sono in essere preliminari di vendita che dovrebbero essere portati a rogito nel 2021).

Come descritto precedentemente nel secondo trimestre sono stati sospesi i lavori a causa delle limitazioni dovute al Covid-19, nel mese di agosto e settembre si sono riprese le attività per proteggere le opere edificate, è stata avviata la revisione progettuale e nel mese di settembre sono ripartiti i lavori. Nel corso dell'anno si sono svolti lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa Euro 3.509 migliaia, relativo alla destinazione residenziale e opere di urbanizzazione relative ai sub ambiti Molo, Lips ed Arsenale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione, a causa della pandemia, è slittata al primo semestre 2022, sono risultati pari a circa Euro 7.585 migliaia, di cui Euro 782 migliaia relativi ad acconti versati in anni precedenti. Al 31 dicembre 2020 sono stati sottoscritti 7 preliminari di vendita relativamente alle unità residenziali del sub ambito Officine Storiche.



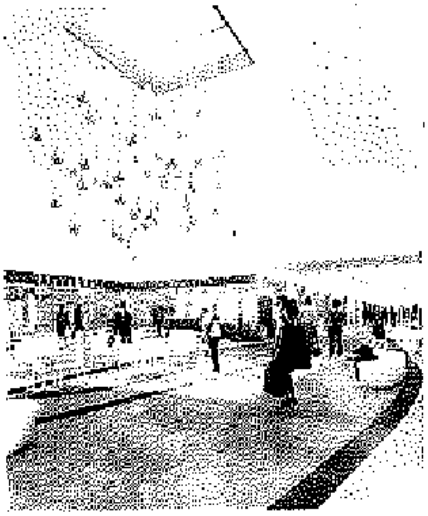
Interventi di restyling

Nel primo trimestre 2020 si sono chiusi i lavori di rimodulazione degli spazi, presso il centro commerciale Le Maioliche di Faenza, 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 tramite la realizzazione di due medie superfici. I lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 153 migliaia. Inoltre, nel primo semestre, si sono conclusi i lavori di sostituzione dei corpi illuminanti con sistemi a tecnologia LED ai fini dell'efficientamento energetico presso il centro commerciale Punta di Ferro di Forlì e i lavori di restyling del primo piano finalizzati alla prossima apertura di uno spazio "leisure" presso il centro commerciale Darsena di Ferrara. I lavori eseguiti nell'anno ammontano rispettivamente ad Euro 184 migliaia e ad Euro 375 migliaia.

Al 31 dicembre 2020 sono in corso 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. L'inizio dei lavori è previsto nel secondo semestre del 2021. I lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 247 migliaia;
- rimodulazione degli spazi rinvenienti dalle riduzioni, concluse nel 2020, delle superfici degli ipermercati con conseguente incremento delle gallerie commerciali, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0, presso i centri commerciali Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione dei lavori di rimodulazione degli spazi, precedentemente adibiti a ipermercati è prevista per il 2021. Al 31 dicembre 2020 i lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 258 migliaia;
- la realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò di Crema è al momento sospesa. I lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 155 migliaia.

Come descritto precedentemente, a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19 e conseguente periodo di "lockdown", il Gruppo nel corso del secondo trimestre 2020 ha deciso di sospendere tutti i lavori in corso. Nel secondo semestre del 2020 sono riprese le attività di progettazione relative agli interventi presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto i cui lavori inizieranno nel secondo semestre del 2021.



La Favorita (MN) – Piazza food

Galleria Gran Rondò - Crema

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del primo trimestre 2020 e del secondo, terzo e quarto trimestre, solo per quanto riguarda i lavori indifferibili, sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 6,605 migliaia, relativi principalmente al miglioramento sismico, nei centri commerciali Centro d'Abruzzo e Porto Grande, ai lavori di impermeabilizzazione presso il centro commerciale La Favorita e Fonti del Corallo e per interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali Iumeni. Al 31 dicembre 2020, in base ai risultati della valutazione a *Fair Value* degli investimenti immobiliari, il valore di tali manutenzioni straordinarie è stato interamente svalutato.

2.6 // Il Portafoglio Immobiliare

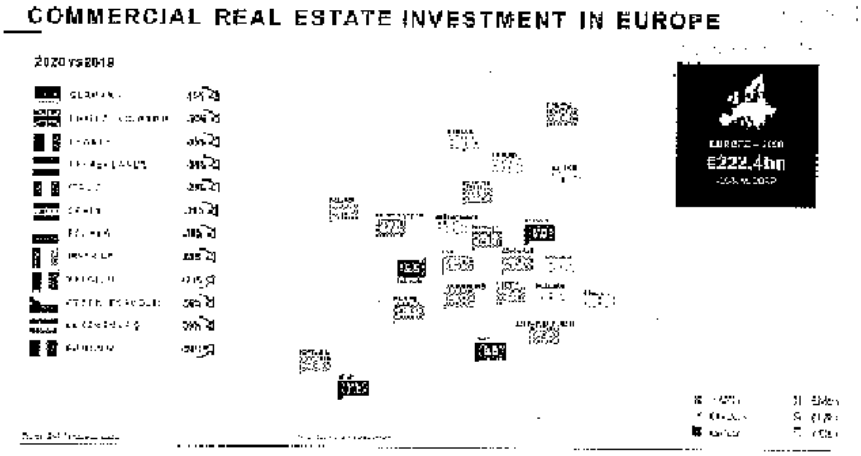
Di seguito si riportano i principali dati sull'andamento del mercato immobiliare dell'anno 2020 europeo ed italiano con approfondimenti specifici relativamente al segmento retail italiano e rumeno per permettere una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A.

Il Mercato immobiliare europeo e italiano

L'andamento di tutti i mercati nel 2020 è stato completamente stravolto dalla pandemia Covid-19 esplosa ad inizio anno che ha portato le autorità di tutti i Paesi a imporre misure di contenimento dei contagi con ripercussioni importanti sulla possibilità di spostamento fisico e sull'esercizio delle attività commerciali.

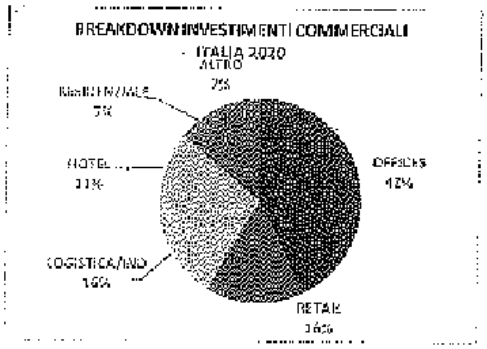
In Europa gli investimenti immobiliari commerciali nel 2020 si sono ridotti del 23% rispetto al 2019 (che ricordiamo essere stato un anno record per le transazioni immobiliari) raggiungendo il valore di 222,4 miliardi di Euro di transazioni.

I principali paesi europei hanno registrato riduzioni dal 19% al 35% con cali più importanti per paesi come Irlanda (-63%) e Repubblica Ceca (-56%). L'Italia con una riduzione del 28% ha performato cinque punti al di sotto della media europea. La Romania insieme al Belgio hanno registrato dati in controtendenza con crescita rispettivamente di +24% e +29%.



Fonte dati BNP Commercial real estate Investment in Europe 2020

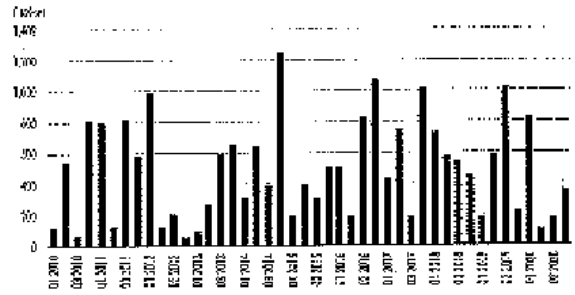
In Italia gli investimenti immobiliari commerciali hanno raggiunto il valore di 8,8 miliardi di Euro con la distribuzione per classi immobiliari come da grafico sotto riportato (fonte CBRE):



Il Mercato immobiliare italiano segmento retail

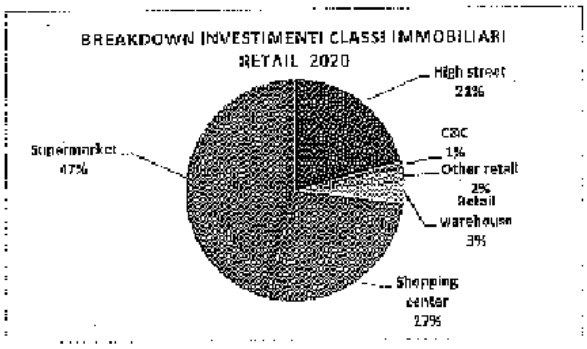
Il mercato immobiliare retail nel 2020 ha registrato investimenti per circa di 1,4 miliardi di Euro in calo del -26% rispetto all'anno precedente.
Le transizioni immobiliari si sono concentrate principalmente nel primo e nel quarto trimestre quando si sono verificati importanti operazioni relative a portafogli immobiliari GDO e alla componente high street di primari asset mixed-use.

Grafico evoluzione degli investimenti retail in Italia 2010-2020



Fonte CBRE 4Q2020

Grafico transazioni 2020 per tipologia di categoria immobiliare retail



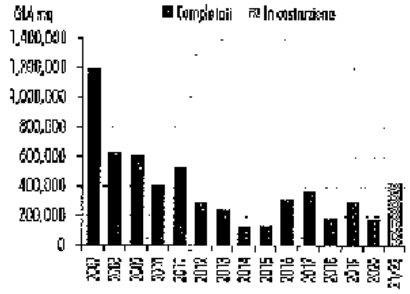
Fonte CBRE 4Q2020

I rendimenti netti di tutti i segmenti retail hanno risentito dell'andamento del mercato registrando nel quarto trimestre del 2020 decompressioni da 0,10% fino a 1% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

L'offerta e pipeline settore retail

Nel 2020 sono stati realizzati poco più di 200 mila mq di nuovo stock, sebbene si siano registrati rallentamenti nelle attività di sviluppo in parte dovuti alle misure di contenimento dei contagi non sono stati annunciati annullamenti di iniziative in corso o in partenza. Per il biennio 2021-2022 si aspetta un'immissione sul mercato di circa 400 mila mq di nuovo stock, la gran parte relativo a iniziative ubicate nella città metropolitana di Milano di cui la principale è il Centro Commerciale Cascina Merlata (nord Milano).

Grafico di nuovi sviluppi retail completati e in costruzione al 31 dicembre 2020 (GLA > 10.000 mq)

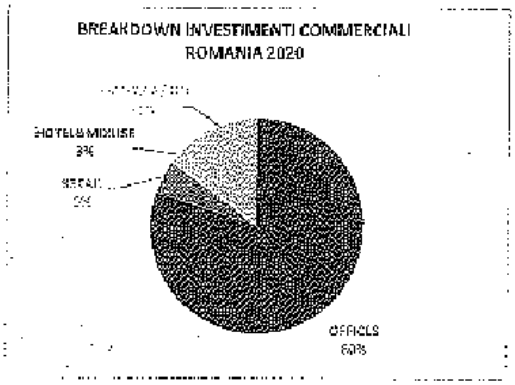


Fonte: CBRE 4Q2020

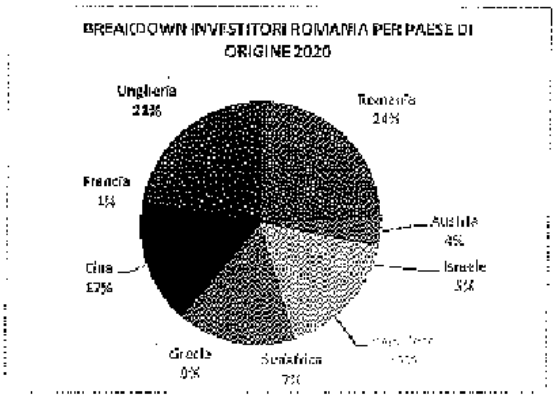
Il Mercato immobiliare rumeno segmento retail

In Romania nel 2020 il volume totale di investimenti immobiliari è stato pari a circa 896,5 milioni di Euro.

L' 80% del totale transato ha riguardato il segmento office, il 12% il segmento logistica, il 5% il segmento retail ed il restante 3% ha interessato i segmenti hotel e mix-use.



Sebbene il 24% degli investimenti del 2020 nel mercato rumeno sia stato effettuato da investitori domestici, si conferma l'interesse da parte degli investitori stranieri, sebbene principalmente concentrato nella città di Bucarest che ha registrato il 94% delle transazioni dell'anno, nella cui fila si è registrata l'entrata per la prima volta dell'investitore cinese Fosun.



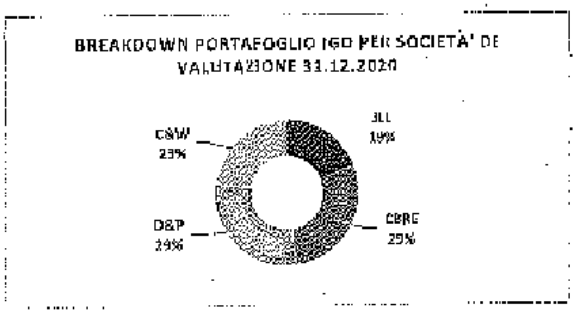
Lo stock totale di immobili retail in Romania nel 2020 è cresciuto di 139.000 mq di nuova GLA raggiungendo il volume totale di 3,9 milioni di mq di GLA.
Nel 2020 lo stock di immobili retail risulta costituito al 73% da retail park e al 27% da "centri commerciali".
Nel biennio 2021-22 si prevede un'immissione sul mercato di ulteriori 459.000 mq di nuova GLA retail.
Gli affitti "prime" si attestano a circa 70 Euro mq/mese per i Centri Commerciali, a circa 45 Euro mq/mese per gli High street con previsione di riduzione.

2.6.1 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Con le valutazioni al 31 dicembre 2020 il patrimonio immobiliare complessivo di proprietà del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. ha raggiunto il valore di mercato di Euro 2.265,69 milioni. Ad esso va aggiunto un portafoglio immobiliare in leasehold che alla stessa data ha raggiunto un valore di mercato di Euro 43,32 milioni.

IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è costituito da immobili ad uso commerciale retail (il 96,71% del valore del Portafoglio Gruppo IGD è a reddito) e da immobilizzazioni in fase di realizzazione.
Il portafoglio a reddito include di immobili ubicati in Italia ed in Romania, mentre le iniziative di sviluppo al 31 dicembre 2020 sono ubicate esclusivamente in Italia. Nel 2020 sono stati rinnovati, per la durata di quattro semestri, 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 D&P), Cushman & Wakefield LLP (di seguito anche C&W) e Jones Lang LaSalle S.p.A. (di seguito anche JLL).
Con il rinnovo dei mandati è stata attuata una rotazione degli asset tra le quattro società pari, in Italia, al 27% del FV (al 31 dicembre 2019). Gli asset del portafoglio romeno sono ruotati al 100% tra i due valutatori CBRE e D&P.



Nella tabella seguente è riportata la scomposizione del valore di *Fair Value* al 31 dicembre 2020 per valutatore in Italia e Romania:

Importi in Euro milioni	Fair Value 31.12.20 Totale	Fair Value 31.12.20 Italia	Fair Value 31.12.20 Romania
C&W	522,18	522,18	0
CBRE	656,9	582,76	74,14
JLL	427,13	427,13	0
Duff&Phelps	659,48	594,98	64,5
Totale Patrimonio IGD	**2.265,69**	**2.127,05**	**138,64**

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 31 dicembre 2020 degli esperti indipendenti:

Importi in Euro migliaia	Compensi da valutazione	Altri compensi	Totale compensi
CBRE	118	146	264
D&P	221	4	225
J LL	52	0	52
C&W	43	0	43
Totale Patrimonio IGD	**434**	**150**	**584**

La voce "altri compensi" si riferisce principalmente a interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno da una società del network CBRE presso il centro commerciale Città delle Stelle di Ascoli.

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 31 dicembre 2020 sono:

- "Iper o super": venticinque immobili per un totale di circa 228.000 mq di GLA, distribuiti su otto regioni del territorio italiano. Nel 2020 il perimetro Iper/super è rimasto costante, ma ha registrato una riduzione di circa 7,2 mq di GLA dovuta alla rimodulazione dell'ipermercato del CC Casilino;
- "Gallerie e retail park": ventisette immobili per un totale di circa 423.000 mq di GLA, distribuiti su dodici regioni del territorio italiano. Anche per la classe Gallerie/RP nel 2020 non si sono registrate modifiche nel numero di asset ma un incremento di circa 4.000 mq di GLA a seguito della rimodulazione dell'iper del CC Casilino.
- "Altro": la categoria si costituisce di due immobili ad uso vario pertinenziali 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. Nel 2020 non si sono registrate modifiche di perimetro.
- "Progetto Porta a Mare": un complesso immobiliare multifunzionale in corso di realizzazione sito nella zona portuale di Livorno per un totale residuo di circa 51.870 mq di slp;
- "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 94.000 mq di superficie. Gli immobili sono situati nelle aree centrali di tredici principali città della Romania, nessun immobile di questa categoria è situato nella capitale Bucharest.

Le unità immobiliari proprietà del Gruppo IGD Slq 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 31.12.2020

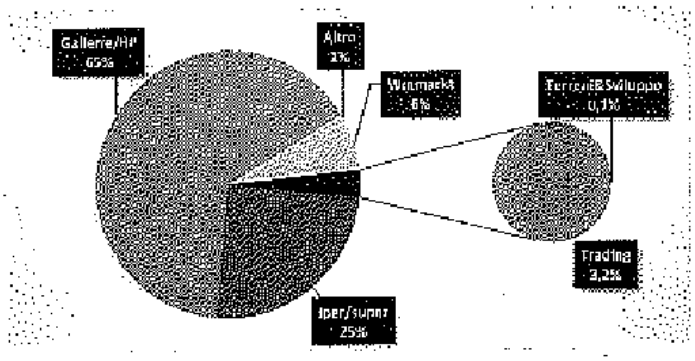
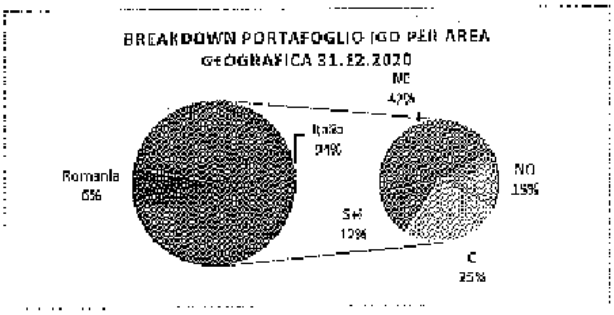


Grafico distribuzione geografica del portafoglio immobiliare IGD 31.12.2020

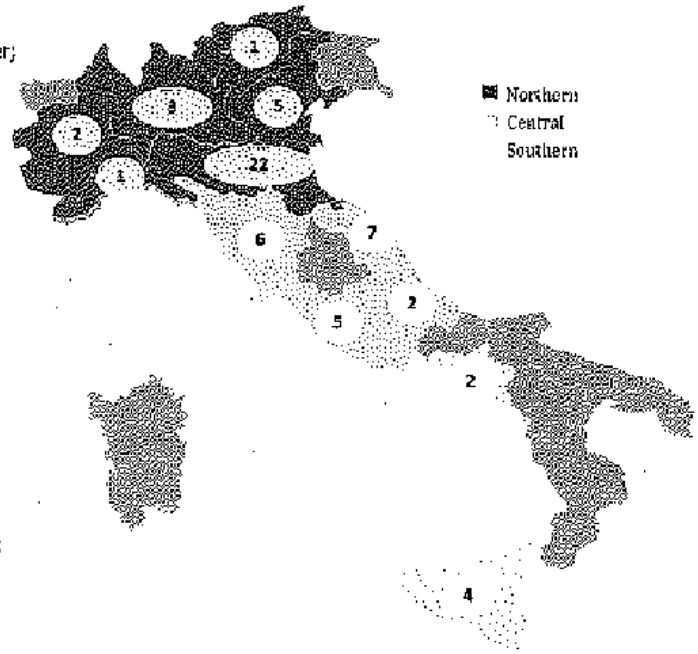


PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN LEASEHOLD

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.

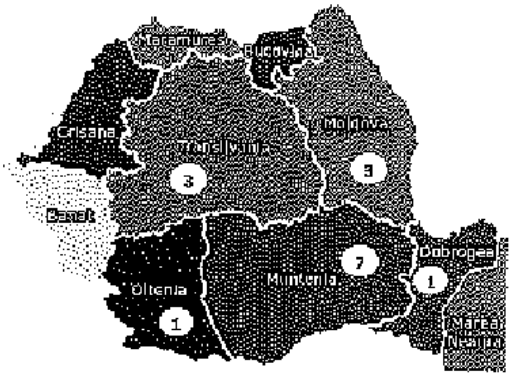
Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Italia al 31.12.2020

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 31.12.2020



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:

ITALIA

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

ROMANIA

Winmarkt Gheorghe Doja	Polesti	15668	10.120	204	1.128	Via Magazin SA	3018	3015	100	Piata Presei	100	Y	5(6)	Alcis, Lactis, Bunic, Vel Coc, Grimbec Market, Cocina, Ok!, Lorena, Fashion, Spacer, Bonus, Tres Santy, NYC, Flamsa, Papuc	Carrefour	1.316	1.316
Winmarkt Ploiesti	Ploiesti	4964	2.778	442	1.416	Via Magazin SA	3134	3013	150	Piata Presei	52	A		Bunic Textil, Lactis, Coca-Cola Romania	Carrefour	881	753
Winmarkt	Dacia	7.822	7.456	106	337	Via Magazin SA	3133	3025	100	Piata Presei	79	A		H&M, S.C. H. Bonus, Sensiblu, Flyers, Vivo!, Ok!, Papuc, BRD	Carrefour	827	550
Winmarkt	Romana Vitan	7.834	7.534	31	100	Via Magazin SA	3123	3024	100	Piata Presei	99	A		H&M, Kiss Kiss Market, Flyers, Leonardo, Valeo, Vin Bucuria, Mario, Dama, S.C. H. S.R.L., S.C. Dulcel S.R.L., S.C. Lorenzo, Fashion, Bonus, Sensiblu	Carrefour	500	500
Winmarkt	Piata Romana	5.010	4.270	887	853	Via Magazin SA	3.165	3134	100	Piata Presei	67	A		S.C. Dulcel S.R.L., S.C. Lorenzo, Fashion, Bonus, Sensiblu	Mixt	518	555
Winmarkt	Unirii	7.797	6.849	50	823	Via Magazin SA	3106	3001	100	Piata Presei	87	A		Carrefour Market, Lorenzo, Jolidon, Ok!, Vodafone, Bonus, Papuc	Carrefour	873	880
Winmarkt	Floreasca	2.323	1.852	22	374	Via Magazin SA	3175	3013	100	Piata Presei	33	A		H&M, Flyers, Vivo!, Leonardo, Papuc	Carrefour	554	659
Winmarkt	Titan	3.943	2.777	3	1.162	Via Magazin SA	3162	3002	100	Piata Presei	24	D		H&M, B&B Collection, Leonardo, Alex & Ana, Modalora	Carrefour	465	495
Winmarkt	CU II Iozas	7.941	6.704	33	1.204	Via Magazin SA	3159	3071	100	Piata Presei	90	C		Carrefour Market, Bonus, Vivo!, Cinema	Carrefour	1.338	1.100
Winmarkt	Militia	6.161	4.720	61	380	Via Magazin SA	3084	3005	100	Piata Presei	69	C		Alba, Leonardo, Bonus, Vivo!, Ok!, Modalora, Papuc			
Winmarkt	Alexandria	3.434	3.302	33	99	Via Magazin SA	3173	3013	100	Piata Presei	51	A		Carrefour Market, Papuc, Cocina, Cinema, Ok!, Vivo!, Modalora	Carrefour	880	600
Winmarkt	Obor	6.031	4.630	28	1.009	Via Magazin SA	3175	3006	100	Piata Presei	53	A		Alba, Fashion, BRD	Carrefour	353	553
Winmarkt	Vitan	6.622	3.432	23	3.167	Via Magazin SA	3178	3008	100	Piata Presei	23	B		Carrefour, Bonus, Ok!	Carrefour	337	337
Winmarkt	Tei II	3.315	3.237		78	Via Magazin SA	3181	3007	100	Piata Presei	0	A		Papuc			
TOTALE Romania		91.743	78.092	1.163	14.488												
Winmarkt Judeca	Ploiesti	3.045	2.152	444	551	Via Magazin SA			100	Piata Presei	2						
TOTALE Romania		94.788	81.336	2.163	11.039												

2.6.2 ANALISI DI DETTAGLIO DEL PATRIMONIO DI PROPRIETA'

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

Valori in Milioni di Euro	Investimenti immobiliari (Gruppo IGD)					Rimanenze immobiliari	Proventi da vendita di immobili	Totale ricavi da immobili	Rettifiche di valore (IAS 16)
	Investimenti Esperienziali	Retail	Uffici	Hotel	Totale investimenti immobiliari				
Valore contabile 31.12.2019	593,82	1.556,49	21,02	2.160,14	4,50,20	2.160,11	3,23	44,76	2.381,40	50,81	2.426,21
Investimenti per beni 2020	0,46	4,13	0,00	5,00	0,51	0,51	0,03	13,37	18,72	0,19	18,91
Vendite	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,91	40,91	0,00	40,91
Riclassifiche da/verso/passività in vendita	0,03	3,41	0,00	3,49	0,01	3,50	0,00	0,70	2,20	0,00	2,20
Riclassifica per IFRS5/Riclassificazioni	(28,41)	16,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rivalutazioni/svalutazioni nette	(3,03)	(120,55)	(1,02)	(124,86)	(12,17)	(137,18)	(0,22)	(6,78)	(143,98)	(11,68)	(155,66)
Valore contabile 31.12.2020	558,87	1.478,29	20,26	2.042,93	478,64	2.521,57	3,43	51,76	2.265,60	43,32	2.300,08

2.6.2.1 ITALIA

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 2020 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	31/12/2020
JLL	38%
CBRE	13%
D&P	12%
C&W	37%
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 2020 ha raggiunto il valore di 559 milioni di Euro registrando una riduzione di valore di -1,24% (-7,03 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto all'anno precedente.
Il tasso di attualizzazione medio ponderato totale si è contratto di 302 bps rispetto all'anno precedente attestandosi al 6,28%; il gross cap out medio totale è sostanzialmente rimasto stabile (+0,02%) attestandosi al 6,27%.
Il gross initial yield medio ponderato al 31 dicembre 2020 è risultato essere 6,02%.
L'occupancy rate dell'asset class Iper/Super si confenna 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 affittati con contratti di affitto d'azienda della durata di 5 anni e con indicizzazione al 100% dell'indice ISTAT. Le locazioni della durata di anni 6+6 e con indicizzazione al 75% dell'indice ISTAT sono riservate alle categorie merceologiche dei servizi paracommerciali quali edicole, tabacchi, studi dentistici, parrucchieri e centri estetici.
La categoria immobiliare "Gallerie commerciali e retail park" al 31 dicembre 2020 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	31/12/2020
JLL	15%
CBRE	30%
D&P	34%
C&W	21%
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 1.473,3 milioni di Euro segnando una riduzione di -6,43% (-101,235[12] milioni di Euro in valore assoluto) rispetto all'anno precedente.
Il tasso di attualizzazione medio ha subito una decompressione di +0,12%[13] rispetto all'anno precedente attestandosi a 7,06%.
Il gross cap out medio ha registrato una decompressione di +0,12%[13] rispetto all'anno precedente assestandosi al 7,11%.
Il gross initial yield medio della categoria Gallerie/RP si è assestato al 6,53% segnando una riduzione di -0,02%[13] rispetto all'anno precedente.
Al 31 dicembre 2020 il financial occupancy rate ha registrato una riduzione di -3,12% rispetto al 31.12.2019 attestandosi a 92,39%.

[12] Il valore si riferisce alla differenza rispetto al *Fair Value* al 31.12.2019 riclassificato a seguito della rimodulazione dell'iper e della galleria del CC. Casilino
[13] La differenza è rispetto allo stesso valore al 31.12.2019 riclassificato a seguito della rimodulazione dell'iper e della galleria del CC. Casilino.

INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE

Al 31 dicembre 2020 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 2020 il *Fair Value* è stato stimato di 2,47 milioni di Euro registrando una riduzione del -9,4% rispetto al semestre precedente (-0,257 milioni di Euro in valore assoluto).

PROGETTO PORTA A MARE

Al 31 dicembre 2020 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 6.000 mq di SLP. Le vendite dei 73 appartamenti della destinazione residenziale sono iniziate nel 2013 e alla fine del 2020 risultavano vendute 69 unità, tre locali con contratto in affitto con riscatto ed un locale oggetto di contratto preliminare;
- 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 che nel 2020 ha registrato la stipula dei primi 7 preliminari di vendita di appartamenti;
- Lips (destinazione retail, turistica, alberghiera e RTA) per un totale di 15.867 mq di SLP;
- Molo Mediceo (destinazione retail, terziario o 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 2020 è stato di Euro 72,059 milioni ed ha registrato un incremento del 5,57% rispetto all'anno precedente (+3,8 milioni di Euro in valore assoluto) per il proseguimento dei lavori del sub ambito Officine.
Nel valore di mercato al 31 dicembre 2020 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 2020 ha registrato una riduzione di valore del -3,61% (-0,75 milioni di Euro in valore assoluto) assestandosi sul valore di 20,2 milioni di Euro. La riduzione di valore è imputabile alla decompressione di 0,28% del gross cap out che ha raggiunto la percentuale di 6,52% e di 0,08% del tasso di attualizzazione che si è attestato a 5,93%.
La categoria al 31 dicembre 2020 è stata valutata dagli esperti indipendenti D&P e JLL con la seguente proporzione rispetto al *Fair Value*:

Altro	31/12/2020
D&P	99%
JLL	1%
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 2020 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE e D&P con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Winmarkt	31/12/2020
CBRE	47%
D&P	53%
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 -7,75% (-11,65 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre dell'anno precedente.
Il gross initial yield medio delle gallerie al 31 dicembre 2020 è incrementato di 0,26% rispetto al 31.12.2019 attestandosi al 7,35%.
Il tasso di attualizzazione medio delle gallerie si è contratto del -0,27% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente attestandosi al 7,89%.
Il gross cap out medio delle gallerie si è attestato a 7,93% registrando una decompressione del 0,26% rispetto all'anno precedente.
Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt ha registrato una riduzione di -4,01% rispetto al 31 dicembre 2019 attestandosi a 93,55%.
Nella tabella seguente sono riepilogati i principali dati del patrimonio immobiliare Italia e Romania sopra commentati:

Riepilogo dati al 31.12.2020:

	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	228.000	6,02%	6,27%	6,28%	100%	148	148
Gallerie commerciali Italia	27	423.000	6,53%	7,11%	7,06%	92,39%	228	235
Totale Italia a reddito	52	651.000	n.a.	n.a.	n.a	n.a	n.a	n.a
Totale Romania	15	94.000	7,35%	7,93%	7,89%	93,55%	101	108
Totale a reddito Gruppo IGD	67	745.000	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a

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

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

Categoria	Valore contabile 31/12/2020	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2020	Valore contabile 31/12/2019	Variazione
Investimenti immobiliari Gruppo IGD					
Ipermercati e Supermercati	558,97	fair value	558,97	583,62	(24,65)
Gallerie commerciali Italia	1.473,79	fair value	1.473,79	1.555,49	(82,20)
Altro	20,26	fair value	20,26	21,01	(0,75)
Totale Italia	**2.052,52**		**2.052,52**	**2.160,12**	**(107,60)**
Gallerie Commerciali Romania	135,94	fair value	135,94	147,59	(11,65)
Altro Romania	2,70	fair value	2,70	2,70	-
Totale Romania	**138,64**		**138,64**	**150,29**	**(11,65)**
Totale Gruppo IGD	**2.191,16**		**2.191,16**	**2.310,41**	**(119,25)**

Categoria	Valore contabile 31/12/2020	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2020	Valore contabile 31/12/2019	Variazione
Terreni e costi accessori	2,47	costo rettificato / fair value	2,47	2,73	(0,26)
Iniziative di sviluppo dirette	**2,47**	**costo rettificato / Fair value**	**2,47**	**2,73**	**(0,26)**

Categoria	Valore contabile 31/12/2020	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2020	Valore contabile 31/12/2019	Variazione
Progetto Porta a Mare *	72,06	fair value/costo rettificato	72,06	68,26	3,80

Categoria	Valore contabile 31/12/2020	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2020	Valore contabile 31/12/2019	Variazione
Diritto d'uso (IFRS 16)	43,32	fair value	43,32	54,81	(11,49)
Totale diritti d'uso	**43,32**		**43,32**	**54,81**	**(11,49)**

	Investimenti immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Valore di mercato 31/12/2020	Investimenti immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Variazione
Totale	2.309,01	2.309,01	2.436,21	(127,19)

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

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

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 31.12.2020 (Mln/€)	% DI POSSESSO	STATO
PORTO GRANDE	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	giu-24	ca. 9,9 Mln/€	2,47	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire o autorizzazioni in funzione delle attività di pre-letting
					Totale	**2,47**		

2.7 // Valutazioni degli esperti indipendenti

CUSHMAN & WAKEFIELD

IGD-GRUPPOIGD-CertVALPERBILANCIO-201231-01-ITA

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

PER:	**GRUPPO IGD** **VIA TRATTATI COMUNITARI EUROPEI 1957-2007, 15** **40127 BOLOGNA** **ITALY**
ATTENZIONE:	**DOTT. ROBERTO ZOIA**
PROPRIETA'	**PORTAFOGLIO IMMOBILIARE**
DATA RAPPORTO:	**15 GENNAIO 2021**
DATA VALUTAZIONE:	**31 DICEMBRE 2020**
NOSTRO RIFERIMENTO:	*Our Ref: VALUOLIGD-GruppoIGD-CertValPerBilancio-201231-01-ITA*

1 INCARICO

1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'incarico datata 19 Aprile 2019, una copia della quale è allegata a questo documento. La predetta lettera ed i Termini lì indicati costituiscono i "Termini d'incarico", che fanno parte integrante di questo Rapporto di Valutazione.

Pertanto, portiamo alla vostra attenzione che i contenuti di questo Rapporto di Valutazione sono soggetti alle varie assunzioni (le "Assunzioni") che sono state indicate e confermate nella Scheda Servizi (che fa parte integrante dei Termini d'incarico). Laddove le Assunzioni dettagliate nella Scheda Servizi sono indicate anche in questo Rapporto di Valutazione, sono indicate come "assunzione" o "assunzioni". Se non definito diversamente, tutti i termini in maiuscolo in questo documento devono essere intesi come definito nei Termini d'incarico.

Abbiamo valutato il titolo di proprietà così come dettagliato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi alla Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-201231-01-ITA*.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-201231-01-ITA*.

1.2 LE PROPRIETA'

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

C.W. (UK) LLP è autorizzata e regolata dalla Financial Conduct Authority. Registrata in Inghilterra e Galles con il N. 14505 dell'8/5/2003. C.W. (U.K.) LLP è una partnership a responsabilità limitata (LLP) ai sensi del Regolamento delle Partnership a Responsabilità Limitata del 2001. Sede legale e Uffici Principali: 43-45 Portman Square, London, W1H 0EN, UK. Per ulteriori informazioni, contattare il Responsabile Legale.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-20121-01-ITA

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	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 Lame

1.3 CONFORMITÀ AGLI STANDARD RICS ("RED BOOK") E IVS

La valutazione ed il rapporto sono stati preparati in conformità agli Standard Globali di Valutazione RICS, che incorporano gli International Valuation Standards ("IVS") (il "Red Book RICS"), edizione corrente alla data della valutazione. Ne consegue che la valutazione è in conformità agli IVS.

1.4 STATO DEL VALUTATORE E CONFLITTI D'INTERESSE

La valutazione è stata preparata da valutatori che hanno rispettato i requisiti indicati negli Standard Professionali Globali RICS, PS 1. Confermiamo di avere sufficiente conoscenza dei mercati pertinenti, e le capacità e conoscenze per effettuare la valutazione competentemente. Confermiamo che Mariacristina Laria MRICS ha la responsabilità complessiva della valutazione ed è nella posizione di fornire una valutazione oggettiva e imparziale ed ha le competenze per effettuare la valutazione. Infine, confermiamo che abbiamo effettuato la valutazione agendo in qualità di Valutatore Esterno così come definito nel Red Book RICS.

La valutazione è stata svolta da personale di Cushman & Wakefield Valuation & Advisory e supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS, partners della società. C & W (U.K.) LLP è stata firmataria di valutazioni effettuate per il

Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto da giugno 2014 a giugno 2020. Prima di giugno 2014, C & W (U.K.) LLP non ha avuto alcun coinvolgimento nella valutazione. Nel nostro anno fiscale più recente, C & W (U.K.) LLP ha ricevuto meno del 5% del suo fatturato totale dal Cliente.

1.5 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

La presente valutazione non costituisce una due diligence. È 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.

1.6 BASI DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata sulla base del Valore di Mercato e del Canone di Mercato, definiti dal Red Book come segue.

VALORE DI MERCATO

"L'ammontare stimato a cui un'attività o passività dovrebbe essere ceduto e acquistato, 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

"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".

1.7 ASSUNZIONI SPECIALI

Un'Assunzione Speciale è definita nel Glossario del Red Book RICS come un'assunzione *"nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione"*, ("Assunzione Speciale").

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

1.8 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

IGD-GruppoIGD-CertValPerBilancio-201231-01-ITA

1.9 RISERVE

La valutazione non è soggetta a Riserve.

1.10 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-201231-01-ITA.*

1.11 MISURAZIONI

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici fornite o e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-201231-01-ITA.*

1.12 SUPERFICI

Fonte delle superfici

Abbiamo utilizzato le superfici fornite da Gruppo IGD.

1.13 FONTI DELLE INFORMAZIONI

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da Gruppo IGD così come elencato nei Rapporti Singole Proprietà Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-201231-01-ITA.

Abbiamo assunto che le informazioni fornite da Gruppo IGD, in riferimento alle Proprietà che abbiamo valutato siano complete e corrette. Abbiamo effettuato l'ulteriore assunzione che ci siano stati forniti i dettagli di tutte le questioni rilevanti per la valutazione a vostra conoscenza o a conoscenza dei vostri consulenti, come ad esempio future potenziali locazioni, revisioni del canone, requisiti in sospeso stabiliti dalla legislazione ed in materia urbanistica, etc., e che tali informazioni siano aggiornate.

1.14 COMMENTO GENERALE

Tutte le valutazioni sono opinioni professionali espresse su una base indicata, unitamente ad eventuali appropriate assunzioni o Assunzioni Speciali. Una valutazione non è un fatto, è una stima. Il grado di soggettività implicato varierà inevitabilmente da caso a caso, così come il grado di certezza, o probabilità, che l'opinione di valore del valutatore coincida esattamente con il prezzo raggiunto qualora avvenisse davvero una vendita alla data di valutazione.

I valori immobiliari possono variare sostanzialmente, anche in brevi periodi di tempo, e così la nostra opinione di valore potrebbe variare significativamente se dovesse cambiare la data di valutazione. Qualora voleste fare affidamento sulla nostra valutazione come se fosse valida ad un'altra data, dovreste prima consultarci.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-201231-01-ITA

Doveste voi contemplare una vendita, raccomandiamo fortemente che venga data alla Proprietà l'appropriata esposizione al mercato.

Una copia di questo Rapporto di Valutazione dovrebbe essere fornita ai vostri legali e dovreste richiederpli di informarci qualora fossero a conoscenza di aspetti che fossero differenti o in aggiunta a quelli che abbiamo esposto; in questo caso, saremmo lieti di riconsiderare la nostra opinione di valore alla luce del loro parere e delle loro opinioni.

1.15 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

2. 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-201231-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 influisca 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-201231-01-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.

3. 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-GruppoIGD-CertVal-201231-01-ITA.

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

Questo metodo considera il reddito generato dai/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 sfitto prima di una successiva messa a reddito a livelli di mercato e la sua vendita una volta che l'immobile è completamente locato a mercato.

L'arco temporale assunto è pari a 10 anni. Il valore finale associato alla proprietà è determinato capitalizzando il canone del periodo successivo a quello finale del cash flow ad un tasso che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto del mercato (ubicazione, caratteristiche intrinseche, stato manutentivo e locativo in quella data). Dal valore finale vengono detratti i costi di vendita.

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

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

Sottolineiamo che non essendo disponibili comparativi circa tassi di sconto (anche perché la selezione del tasso dipende da tutte le altre variabili, 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.

4. VALUTAZIONE

SIGNIFICATIVA INCERTEZZA DELLA VALUTAZIONE DOVUTA A COVID-19

La diffusione del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato l'11 marzo 2020, dall'Organizzazione Mondiale della Sanità, una "Pandemia diffusa in tutto il pianeta", ha avuto ripercussioni sui mercati finanziari globali. Misure di restrizione ai viaggi e agli spostamenti sono state applicate da molti Paesi.

L'attività del mercato è stata impattata in molti settori. Alla data di valutazione, riteniamo di poter attribuire un minor peso all'evidenza di mercato precedente, da utilizzare a scopi comparativi, per fornire un'opinione di valore. Di fatto, l'attuale risposta al COVID-19

implica che ci troviamo di fronte ad una serie di circostanze senza precedenti su cui basare il nostro giudizio.

Le nostre valutazioni è/sono pertanto riportate sulla base della "significativa incertezza della valutazione" come da VPS 3 e VPGA 10 del Red Book Global della RICS. Di conseguenza, alle nostre valutazioni dovrebbe essere attribuita una minore certezza – ed un più elevato grado di cautela – rispetto a quanto avverrebbe in condizioni ordinarie. Dato l'impatto non attualmente prevedibile che il COVID-19 potrebbe avere in futuro sul mercato immobiliare, raccomandiamo di sottoporre la valutazione delle Proprietà in esame a revisioni frequenti.

Al fine di evitare dubbi, si precisa che l'inserimento della dichiarazione di "significativa incertezza della valutazione", di cui sopra, non implica che non si possa fare affidamento sulla valutazione. Essa viene riportata per chiarezza e trasparenza con tutte le parti coinvolte, in maniera professionale, per il fatto che – nelle attuali circostanze del tutto straordinarie – può essere attribuita una minor certezza alla valutazione rispetto a quanto avverrebbe in condizioni ordinarie.

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:

€514.540.000

(Cinque cento quattordici milioni cinquecento quarantamila Euro)

L'ammontare sopra riportato rappresenta la sommatoria dei singoli valori di ogni Proprietà del portafoglio. Le Proprietà sono state valutate su base individuale e assumendo che vengano commercializzate in modo ordinato e non immesse sul mercato nello stesso momento.

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-201231-01-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €522.183.746.

5. CONFIDENZIALITA'

La nostra valutazione è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzata, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, non accetteremo alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il suo contenuto.

IGD GRUPPO DEL MEDITERRANEO S.A.R.L.

6. DIVULGAZIONE

Non è permesso divulgare i contenuti di questo Rapporto di Valutazione a terze parti in nessun modo, anche nel caso in cui non si faccia riferimento al nome di questa azienda o che il nostro Rapporto di Valutazione sia associato ad altri rapporti, documenti o informazioni, senza la nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto della proposta divulgazione. Non approveremo alcuna divulgazione che non faccia adeguato riferimento ai Termini d'Incarico e ad ogni eventuale Assunzione Speciale e Deroga che abbiamo effettuato.

Questo Rapporto di Valutazione o parte di esso non può essere modificato, alterato (inclusa alterando il contesto in cui il Rapporto di Valutazione è esposto) o riprodotto senza la nostra previa approvazione scritta. Chiunque violi questa disposizione ci dovrà tenere indenni da qualsiasi azione legale, costo, perdita e spesa che noi potremmo subire in seguito al mancato rispetto di questa disposizione.

Nessuna responsabilità derivante dall'uso e/o dal loro affidamento su questo Rapporto di Valutazione è accettata ad eccezione di quanto previsto nei Termini d'Incarico.

7. AFFIDAMENTO

Può essere fatto affidamento su questo Rapporto di Valutazione solo in relazione allo Scopo della Valutazione indicato e solo da:

(i) voi;

(ii) altre parti che abbiamo firmato una Lettera di Affidamento (Reliance Letter).

Per evitare ogni dubbio, la limitazione di responsabilità totale complessiva specificata nei Termini d'Incarico ("Limite Complessivo") si applicherà nel complesso a (i) voi (ii) qualsiasi parte che abbia sottoscritto una Lettera di Affidamento. La ripartizione di questo Limite Complessivo sarà una questione che riguarderà solo voi e queste altre terze parti.

IN NOME E PER CONTO DI C & W (U.K.) LLP

JOACHIM SANDBERG FRICS
Legale Rappresentante sede secondaria italiana

MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Allegati che formano parte di questo rapporto:

SEZIONE A TERMINI D'INCARICO

CUSHMAN & WAKEFIELD

IGD-GRUPPOIGDINC&VILUPPI-CERTVALRERE BILANCIO-201231-01-ITA

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

PER:	**GRUPPO IGD**
ATTENZIONE:	**DOTT. ROBERTO ZOIA**
PROPRIETA':	**PORTAFOGLIO IMMOBILIARE escluso terreno**
DATA DEL RAPPORTO:	**15 GENNAIO 2021**
DATA DI VALUTAZIONE:	**31 DICEMBRE 2020**

1. INCARICO

1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'Incarico datata 19 Aprile 2019, una copia della quale è allegata a questo documento. La suddetta lettera ed i termini lì indicati costituiscono i "Termini d'incarico", che fanno parte integrante di questo Rapporto di Valutazione.

Pertanto, portiamo alla vostra attenzione che i contenuti di questo Rapporto di Valutazione sono soggetti alle varie assunzioni (le "Assunzioni") che sono state indicate e confermate nella Scheda Servizi (che fa parte integrante dei Termini d'Incarico). Laddove le Assunzioni dettagliate nella Scheda Servizi sono indicate anche in questo Rapporto di Valutazione, sono indicate come "assunzione" o "assunzioni". Se non definito diversamente, tutti i termini in maiuscolo in questo documento devono essere intesi come definito nei Termini d'Incarico.

Abbiamo valutato il titolo di proprietà così come dettagliato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi alla Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-201231-01-ITA*.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-201231-01-ITA*.

1.2 LE PROPRIETA'

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

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD			
#	Città	Prov	Centro
1	Imola	BO	Centro Leonardo galleria
2	Bologna	BO	Centro Lame galleria
3	Bologna	BO	Il Borgo
4	San Giovanni Teatino	CH	Centro D'Abruzzo

C & W (U.R.) [illegible]
[illegible]

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD			
4	Cità	Prov	Centro
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 CC Le Maioliche
13	Imola	BO	Ipercoop Leonardo
14	Bologna	BO	Ipercoop Lame

I dettagli afferenti alle singole Proprietà sono riportati nei Rapporti di Valutazione allegati.

1.3 CONFORMITÀ AGLI STANDARD RICS ("RED BOOK") E IVS

La valutazione ed il rapporto sono stati preparati in conformità agli Standard Globali di Valutazione RICS, che incorporano gli International Valuation Standards ("IVS") (il "Red Book RICS"), edizione corrente alla data della valutazione. Ne consegue che la valutazione è in conformità agli IVS.

1.4 STATO DEL VALUTATORE E CONFLITTI D'INTERESSE

La valutazione è stata preparata da valutatori che hanno rispettato i requisiti indicati negli Standard Professionali Globali RICS, PS 1. Confermiamo di avere sufficiente conoscenza dei mercati pertinenti, e le capacità e conoscenze per effettuare la valutazione competentemente. Confermiamo che Mariacristina Larla MRICS ha la responsabilità complessiva della valutazione ed è nella posizione di fornire una valutazione oggettiva e imparziale ed ha le competenze per effettuare la valutazione. Infine, confermiamo che abbiamo effettuato la valutazione agendo in qualità di Valutatore Esterno così come definito nel Red Book RICS.

La valutazione è stata svolta da personale di Cushman & Wakefield Valuation & Advisory e supervisionata da Mariacristina Larla MRICS e Joachim Sandberg FRICS, partners della società. C & W (U.K.) LLP è stata fornitrice di valutazioni effettuate per il Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto da giugno 2014 a giugno 2020. Prima di giugno 2014, C & W (U.K.) LLP non ha avuto alcun coinvolgimento nella valutazione. Nel nostro anno fiscale più recente, C & W (U.K.) LLP ha ricevuto meno del 5% del suo fatturato totale dal Cliente.

1.5 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

1290-67UIPGISD1D3CUCPP-CERTVALIZZBSANDO-20131-51-KTA

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.

1.6 BASI DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata sulla base del Valore di Mercato e del Canone di Mercato, definiti dal Red Book come segue.

VALORE DI MERCATO

"L'ammontare stimato a cui una attività 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

"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".

1.7 ASSUNZIONI SPECIALI

Un'Assunzione Speciale è definita nel Glossario del Red Book RICS come un'assunzione *"nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione"*, ("Assunzione Speciale").

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

1.8 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

1.9 RISERVE

La valutazione non è soggetta a Riserve.

1.10 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà in allegato.

RDS-3 R:\UFFICIO\ICONI\LLPP\CETVU\FERBLANCO-20.113.DOC-ITA

1.11 MISURAZIONI

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici forniteci e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà in allegato.

1.12 SUPERFICI

Fonte delle superfici

Abbiamo utilizzato le superfici forniteci da Gruppo IGD.

1.13 FONTI DELLE INFORMAZIONI

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da Gruppo IGD così come elencato in questo Rapporto di Valutazione.

Abbiamo assunto che le informazioni fornite da Gruppo IGD, in riferimento alle Proprietà che abbiamo valutato siano complete e corrette. Abbiamo effettuato l'ulteriore assunzione che ci siano stati forniti i dettagli di tutte le questioni rilevanti per la valutazione a vostra conoscenza o a conoscenza dei vostri consulenti, come ad esempio future potenziali locazioni, revisioni del canone, requisiti in sospeso stabiliti dalla legislazione ed in materia urbanistica, etc., o che tali informazioni siano aggiornate.

1.14 COMMENTO GENERALE

Tutte le valutazioni sono opinioni professionali espresse su una base indicata, unitamente ad eventuali appropriate assunzioni o Assunzioni Speciali. Una valutazione non è in fatto, è una stima. Il grado di soggettività implicato varierà inevitabilmente da caso a caso, così come il grado di certezza, o probabilità, che l'opinione di valore del valutatore coincida esattamente con il prezzo raggiunto qualora avvenisse davvero una vendita alla data di valutazione.

I valori immobiliari possono variare sostanzialmente, anche in brevi periodi di tempo, e così la nostra opinione di valore potrebbe variare significativamente se dovesse cambiare la data di valutazione. Qualora voleste fare affidamento sulla nostra valutazione come se fosse valida ad un'altra data, dovreste prima consultarci.

Dovesse voi contemplare una vendita, raccomandiamo fortemente che venga data alla Proprietà l'appropriata esposizione al mercato.

Una copia di questo Rapporto di Valutazione dovrebbe essere fornita ai vostri legali e dovreste richiedergli di informarci qualora fossero a conoscenza di aspetti che fossero differenti o in aggiunta a quelli che abbiamo esposto; in questo caso, saremmo lieti di riconsiderare la nostra opinione di valore alla luce del loro parere e delle loro opinioni.

1.15 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

n20-GRUPPOIGD ROSSAUPPI-DEFINITIVO DEFINITIVO 20210304 174

2. PRINCIPI GENERALI

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione allegati, 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 allegati, 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.

3. METODOLOGIA UTILIZZATA

Riportiamo sinteticamente di seguito la metodologia utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle singole schede allegate.

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

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

L'arco temporale assunto è pari a 10 anni. Il valore finale associato alla proprietà è determinato capitalizzando il canone del periodo successivo a quello finale del cash flow ad un tasso che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto del mercato (ubicazione, caratteristiche intrinseche, stato manutentivo e locativo in quella data). Dal valore finale vengono detratti i costi di vendita.

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

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

Sottolineiamo che non essendo disponibili comparativi circa tassi di sconto (anche perché la selezione del tasso dipende da tutte le altre variabili, 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.

4. VALUTAZIONE

SIGNIFICATIVA INCERTEZZA DELLA VALUTAZIONE DOVUTA A COVID-19

La diffusione del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato l'11 marzo 2020, dall'Organizzazione Mondiale della Sanità, una "Pandemia diffusa in tutto il pianeta", ha avuto ripercussioni sui mercati finanziari globali. Misure di restrizione ai viaggi e agli spostamenti sono state applicate da molti Paesi.

L'attività del mercato è stata impattata in molti settori. Alla data di valutazione, riteniamo di poter attribuire un minor peso all'evidenza di mercato precedente, da utilizzare a scopi comparativi, per formare un'opinione di valore. Di fatto, l'attuale risposta al COVID-19 implica che ci troviamo di fronte ad una serie di circostanze senza precedenti su cui basare il nostro giudizio.

Le nostre valutazioni sono pertanto riportate sulla base della "significativa incertezza della valutazione" come da VPS 3 e VPGA 10 del Red Book Global della RICS. Di conseguenza, alle nostre valutazioni dovrebbe essere attribuita una minore certezza – ed un più elevato grado di cautela – rispetto a quanto avverrebbe in condizioni ordinarie. Dato l'impatto non attualmente prevedibile che il COVID-19 potrebbe avere in futuro sul mercato immobiliare, raccomandiamo di sottoporre la valutazione delle Proprietà in esame a revisioni frequenti.

Al fine di evitare dubbi, si precisa che l'inserimento della dichiarazione di "significativa incertezza della valutazione", di cui sopra, non implica che non si possa fare affidamento sulla valutazione. Essa viene riportata per chiarezza e trasparenza con tutte le parti coinvolte, in maniera professionale, per il fatto che – nelle attuali circostanze del tutto straordinario – può

essere attribuita una minor certezza alla valutazione rispetto a quanto avverrebbe in condizioni ordinarie.

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:

€512.100.000
(Cinque cento dodici milioni centomila Euro)

L'ammontare sopra riportato rappresenta la sommatoria dei singoli valori di ogni Proprietà del portafoglio. Le Proprietà sono state valutate su base individuale e presumendo che vengano commercializzate in modo ordinato e non immesse sul mercato nello stesso momento.

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-201231-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €519.708.763.

5. CONFIDENZIALITA'

La nostra valutazione è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzata, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, non accetteremo alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il suo contenuto.

6. DIVULGAZIONE

Non è permesso divulgare i contenuti di questo Rapporto di Valutazione a terze parti in nessun modo, anche nel caso in cui non si faccia riferimento al nome di questa azienda o che il nostro Rapporto di Valutazione sia associato ad altri rapporti, documenti o informazioni, senza la nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto della proposta divulgazione. Non approveremo alcuna divulgazione che non faccia adeguato riferimento ai Termini d'Incarico e ad ogni eventuale Assunzione Speciale o Deroga che abbiamo effettuato.

Questo Rapporto di Valutazione o parte di esso non può essere modificato, alterato (incluso alterando il contesto in cui il Rapporto di Valutazione è esposto) o riprodotto senza la nostra previa approvazione scritta. Chiunque violi questa disposizione ci dovrà tenere indenni da qualsiasi azione legale, costo, perdita e spesa che noi potremmo subire in seguito al mancato rispetto di questa disposizione.

Nessuna responsabilità derivante dall'uso e/o dal fare affidamento su questo Rapporto di Valutazione è accettata ad eccezione di quanto previsto nei Termini d'Incarico.

IGD-GRUPPOIGDNGSVILUPPI-CERTVALPERBILAIRC-5-101231-014TA

7 AFFIDAMENTO

Può essere fatto affidamento su questo Rapporto di Valutazione solo in relazione allo Scopo della Valutazione indicato e solo da:

(i) voi;

(ii) altre parti che abbiamo firmato una Lettera di Affidamento (Reliance Letter).

Per evitare ogni dubbio, la limitazione di responsabilità totale complessiva specificata nei Termini d'Incarico ("Limite Complessivo") si applicherà nel complesso a (i) voi (ii) qualsiasi parte che abbia sottoscritto una Lettera di Affidamento. La ripartizione di questo Limite Complessivo sarà una questione che riguarderà solo voi e queste altre terze parti.

IN NOME E PER CONTO DI C & W (U.K.) LLP

JOACHIM SANDBERG FRICS
Legale Rappresentante sede secondaria italiana

MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Allegati parte del presente rapporto:

SEZIONE A LETTERA D'INCARICO

CBRE

CBRE VALUATION S.p.A. con unico socio
Piazza degli Affari 2
20123 Milano
Centralino +39 02 9974 8000
Fax +39 02 9974 8950

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

Data del Rapporto	02 febbraio 2021
Destinatario (o Cliente)	IGD SIIQ SpA Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13 40127 Bologna (BO) Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia
La Proprietà	Immobili alla data, porzioni immobiliari e terreni facenti parte del patrimonio immobiliare di IGD SIIQ, come da tabella allegata.
Descrizione della Proprietà	Il portafoglio oggetto di valutazione è costituito da 4 centri commerciali (galleria e ipermercato) in Italia e 5 in Romania; 5 gallerie commerciali e un parco commerciale; uno sviluppo a destinazione mista in Italia e un palazzo uffici in Romania. Si rimanda ai report di valutazione per una descrizione dettagliata. Si rimanda al certificato di perizia 20-64VAL-0417 per il portafoglio in Romania, del quale si riportano i soli dati conclusivi.
Scopo della Titolarità	Investimento.
Incarico	Valutare sulla base del Valore di Mercato la piena proprietà delle Proprietà, interamente alienabili e libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai termini di incarico 065-20 del 07 Aprile 2020 sottoscritti tra CBRE e il Destinatario in 6 maggio 2020.
Data di Valutazione	31 dicembre 2020
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
Scopo della Valutazione	Informativa finanziaria per inserimento nel documento di bilancio societario.
Valore di Mercato	Valore di Mercato al 31 dicembre 2020: €656.899.500,00 (EURO SEICENTO CINQUANTA SEI MILIONI OTTOCENTONOVANTANOVE MILA CINQUECENTO/00) al netto di I.V.A.
Contratto di Servizio	La nostra opinione di valore è basata sugli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate. Tuttavia, per chiarezza, confermiamo che le nostre valutazioni sono state redatte in conformità a quanto indicato nelle Linee Guida di Assegnazioni 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.

Nuovo Coronavirus (COVID – 19)

L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata "Pandemia Globale" dall'Organizzazione Mondiale della Sanità l'11 marzo 2020, continua ad avere impatti su molti aspetti della vita quotidiana e dell'economia globale - con alcuni mercati immobiliari che hanno registrando minori livelli di transazioni e liquidità. Molti paesi hanno implementato restrizioni sugli spostamenti, sui viaggi e operativi. In alcuni casi sono stati applicate – a vari livelli – "chiusure" ("lockdowns") per contrastare le ulteriori ondate di COVID-19. Se da un lato queste possono implicare una nuova fase della crisi, dall'altro non sono senza precedenti come verificatosi per l'impatto iniziale della pandemia.

La pandemia e le misure adottate per contrastare il COVID-19 continuano ad avere effetti sull'economia e sul mercato immobiliare globale. Tuttavia, alla data di valutazione, i mercati immobiliari hanno ripreso nella maggior parte dei casi a funzionare nuovamente, con un volume di transazioni e altre rilevanti evidenze di mercato ad un livello sufficiente su cui basare la nostra opinione di valore. Di conseguenza, per evitare dubbi, la nostra valutazione non è segnalata come soggetta a "rilevanti incertezze nella valutazione", come definite da VPS 3 e VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards.

A scanso di equivoci, la presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza necessaria e fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stata redatta la nostra opinione di valore. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, come risposta ai cambiamenti nel contrasto o per la diffusione futura di COVID-19, si evidenzia l'importanza della data di valutazione.

Nel caso di valutazioni di sviluppi immobiliari, vorremmo richiamare la vostra attenzione sul fatto che, in condizioni ordinarie di mercato, le valutazioni eseguite secondo il metodo residuale sono molto sensibili alle variazioni di alcuni parametri chiave. Piccoli cambiamenti nelle variabili (quali i tempi di sviluppo, i costi finanziari/di costruzione e i volumi di vendita) potrebbero avere un effetto sproporzionato sul valore del bene immobiliare (fondiario). Di conseguenza, nelle attuali condizioni straordinarie di mercato – con la volatilità dei costi di costruzione, problemi di approvvigionamento e di tempistica per i cantieri, tassi finanziari fluttuanti, problemi nel reperire liquidità e riduzione dei volumi delle transazioni - è inevitabile che vi sia una maggiore incertezza, con valori delle proprietà suscettibili a una maggiore variazione rispetto alla norma.

In Italia sin dal 23 febbraio 2020, il Governo ha preso provvedimenti immediati (rif. DPCM del 23 febbraio 2020 e successivi) per contrastare la diffusione del Coronavirus, includendo periodi di quarantena e altre restrizioni. Le attività di contrasto al Coronavirus del Governo italiano sono riprese con nuove ordinanze a partire dal DPCM datato 18 ottobre 2020 (e successivi).

Redditi da Locazione

La valutazione che abbiamo fornito riflette il reddito da locazione alla data della valutazione, come indicato nella presente relazione, che il cliente ci ha confermato essere corretto e completo. Il reddito considerato riflette anche eventuali problemi che ci hai comunicato relativi al flusso di cassa previsto, come indicato nella presente relazione. Date le incertezze relative al virus Covid-19 e le attuali

restrizioni alle attività commerciali, è probabile che si verifichino inadempienze significative rispetto ai termini di affitto e/o insolvenze che comporteranno mancati pagamenti e una conseguente carenza di reddito da locazione. In tal caso, si avrà un impatto negativo sul valore della proprietà soggetto.

Assunzioni Speciali	Nessuna
Conformità agli Standard Valutativi	La valutazione è stata redatta in accordo con il RICS Valuation – Global Standards (che incorpora gli International Valuation Standards) ("il Red Book") in vigore alla data di valutazione. 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. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book. La presente Valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame. Altri periti potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore di detta Proprietà. La presente Valutazione ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla Data di Valutazione.
Assunzioni	Le specificità delle Proprietà considerate, utilizzate come base di ogni valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. Come indicato a seguire, abbiamo utilizzato diverse assunzioni riguardanti la titolarità, lo stato locativo, la tassazione, l'urbanistico, nonché le condizioni e lo stato manutentivo degli edifici e delle aree - fra cui lo stato dei suoli e dei sottosuoli –. Nel caso in cui, una o più, delle informazioni ricevute o delle assunzioni fatte, su cui si è basata ogni valutazione, non sia corretta, i valori finali potrebbero essere di conseguenza non corretti e potrebbero richiedere di essere rivisti.
Deroghe dalle Assunzioni Standard	Nessuna.
Valutatore	Le Proprietà sono state valutate da un valutatore qualificato per lo scopo della stima in conformità con il RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book). Vi confermiamo che la stessa è stata redatta 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.

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 20-6 IVAL-0415
IGD SIIQ SPA
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2020

Indipendenza

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente Incarico, ottenuto da CBRE Valuation S.p.A. [o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia] dal Destinatario [o altre società facenti parti dello stesso gruppo] ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti in Italia.

Coinvolgimenti Precedenti e Conflitto di Interesse

Vi confermiamo che CBRE Valuation SpA ha precedentemente svolto valutazioni per Vostro conto e con la stessa finalità relativamente ad alcune delle proprietà; l'incarico rappresenta un rinnovo degli accordi già esistenti con Voi con adeguamento del perimetro.

Non riteniamo che questo precedente coinvolgimento rappresenti un conflitto di interessi.

Dichiarazione

CBRE S.p.A. ha svolto servizi di Valutazione e servizi Professionali per conto del Destinatario per più di quindici (15) anni.

Reliance

Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

(i) il Destinatario del Report; e

(ii) le Parti che hanno ricevuto previo consenso scritto da parte di CBRE sotto forma di lettera di affidamento (reliance letter);

per la specifica finalità stabilita nel presente documento. CBRE declina ogni responsabilità nei confronti di terzi in relazione al Report e/o a parti del medesimo.

Vorremmo richiamare la Vostra attenzione sul fatto che qualora il nostro Incarico sia stato conferito da un soggetto sottoposto alla Direttiva del Parlamento e del Consiglio Europeo 2011/61/EU ("la Direttiva"), riguardante la Gestione dei Fondi di Investimento Alternativi [Alternative Investment Fund Managers 'AIFM'], il nostro ruolo sarà limitato alla valutazione delle attività e delle passività delle singole proprietà [sulla base delle ipotesi riportate nel nostro Rapporto di Valutazione] e non alla determinazione del Valore del Patrimonio Netto ["NAV"], sia del Fondo che delle singole proprietà all'interno del Fondo. Inoltre, al fine di evitare qualsiasi dubbio, Vi informiamo che stiamo agendo in qualità di 'consulente valutatore' per conto dell'AIFM e non come 'valutatore esterno' come definito nella Direttiva. I dettagli di eventuali limitazioni alla nostra responsabilità, in merito alle valutazioni da noi svolte, sono quelli indicati in questo Rapporto e nella nostra proposta di collaborazione. Avete quindi confermato che la 'funzione di valutazione' ai sensi della Direttiva è stata direttamente eseguita dal Gestore del Fondo di Investimento Alternativo e non da CBRE.

Pubblicazione

Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

Tale pubblicazione del Rapporto, o il riferimento allo stesso, non sarà comunque consentito a meno che lo stesso contemporaneamente non contenga un sufficiente riferimento a ogni variazione effettuata rispetto agli standard del Red Book e/o includa le eventuali Assunzioni Speciali considerate ed evidenziate nel presente documento.

In fede

Davide Cattarin
Amministratore Delegato

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

+39 02 9974 6900
Davide.Cattarin@cbre.com

In fede

Elena Gramaglia MRICS
Director
RICS Registered Valuer

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

+39 02 9974 6900
Elena.Gramaglia@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.
Valuation & Advisory Services
Piazza degli Affari, 2
20123 Milano
Project reference:
20-64VAL-0416
20-64VAL-0417

CBRE – Valuation & Advisory Services

T: +39 02 9974 6000

F: +39 02 9974 6950

W: www.cbre.it

CBRE

CBRE VALUATION S.p.A. con unico socio
Piazza degli Affari 2
20123 Milano
Centralino +39 02 9974 6000
Fax +39 02 9974 6950

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

Data del Rapporto	02 febbraio 2021
Destinatario (o Cliente)	IGD SIIQ SpA Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13 40127 Bologna (BO) Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia
La Proprietà	Immobili ciclo terra e porzioni immobiliari facenti parte del patrimonio immobiliare di IGD SIIQ, come da foglio allegato.
Descrizione della Proprietà	Il portafoglio oggetto di valutazione è costituito da 4 centri commerciali (galleria e ipermercato) in Italia e 5 in Romania; 5 gallerie commerciali e un parco commerciale in Italia; un palazzo uffici in Romania. Si rimanda ai report di valutazione per una descrizione dettagliata. Si rimanda al certificato di perizia 20-64VAL-0417 per il portafoglio in Romania, del quale si riportano i soli dati conclusivi.
Scopo della Titolarità	Investimento.
Incarico	Valutare sulla base del Valore di Mercato la piena titolarità delle Proprietà, interamente alienabili e libere da qualsiasi onerosa e limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai termini di incarico 083-20 del 07 Aprile 2020 sottoscritti tra CBRE e il Destinatario in 8 maggio 2020.
Data di Valutazione	31 dicembre 2020
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
Scopo della Valutazione	Informativo finanziario per inserimento nel documento di bilancio societario.
Valore di Mercato	Valore di Mercato al 31 dicembre 2020: €584.840.000,00 (EURO CINQUECENTO OTTANTA QUATTRO MILIONI OTTOCENTO QUARANTA MILA/00) al netto di I.V.A.
Contratto di Servizio	La nostra opinione di valore è basata sugli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate. Tuttavia, per chiarezza, confermiamo che le nostre valutazioni sono state redatte in conformità 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.

Nuovo Coronavirus (COVID – 19)

L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata "Pandemia Globale" dall'Organizzazione Mondiale della Sanità l'11 marzo 2020, continua ad avere impatti su molti aspetti della vita quotidiana e dell'economia globale - con alcuni mercati immobiliari che hanno registrando minori livelli di transazioni e liquidità. Molti paesi hanno implementato restrizioni sugli spostamenti, sui viaggi e operativi. In alcuni casi sono stati applicate – a vari livelli – "chiusure" ("lockdowns") per contrastare le ulteriori ondate di COVID-19. Se da un lato queste possono implicare una nuova fase della crisi, dall'altro non sono senza precedenti come verificatosi per l'impatto iniziale della pandemia.

La pandemia e le misure adottate per contrastare il COVID-19 continuano ad avere effetti sull'economia e sul mercato immobiliare globale. Tuttavia, alla data di valutazione, i mercati immobiliari hanno ripreso nella maggior parte dei casi a funzionare nuovamente, con un volume di transazioni e altre rilevanti evidenze di mercato ad un livello sufficiente su cui basare la nostra opinione di valore. Di conseguenza, per evitare dubbi, la nostra valutazione non è segnalata come soggetta a "rilevanti incertezze nella valutazione", come definito da VPS 3 e VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards.

A scanso di equivoci, la presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza necessaria a fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stata redatta la nostra opinione di valore. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, come risposta ai cambiamenti nel controllo e per la diffusione futura di COVID-19, si evidenzia l'importanza della data di valutazione.

Nel caso di valutazioni di sviluppi immobiliari, vorremmo richiamare la vostra attenzione sul fatto che, in condizioni ordinarie di mercato, le valutazioni eseguite secondo il metodo residuale sono molto sensibili alle variazioni di alcuni parametri chiave. Piccoli cambiamenti nelle variabili (quali i tempi di sviluppo, i costi finanziari/di costruzione e i volumi di vendita) potrebbero avere un effetto sproporzionato sul valore del bene immobiliare (fondiario). Di conseguenza, nelle attuali condizioni straordinarie di mercato - con la volatilità dei costi di costruzione, problemi di approvvigionamento e di tempistica per i cantieri, tassi finanziari fluttuanti, problemi nel reperire liquidità e riduzione dei volumi delle transazioni - è inevitabile che vi sia una maggiore incertezza, con valori della proprietà suscettibili e una maggiore variazione rispetto alla norma.

In Italia sin dal 23 febbraio 2020, il Governo ha preso provvedimenti immediati (rif. DPCM del 23 febbraio 2020 e successivi) per contrastare la diffusione del Coronavirus, includendo periodi di quarantena e altre restrizioni. Le attività di contrasto al Coronavirus del Governo italiano sono riprese con nuove ordinanze a partire dal DPCM datato 18 ottobre 2020 (e successivi).

Redditi da Locazione

La valutazione che abbiamo fornito riflette il reddito da locazione alla data della valutazione, come indicato nella presente relazione, che il cliente ci ha confermato essere corretto e completo. Il reddito considerato riflette anche eventuali problemi che ci hai comunicato relativi al flusso di cassa previsto, come indicato nella presente relazione. Date le incertezze relative al virus Covid-19 e le attuali

restrizioni alle attività commerciali, è probabile che si verifichino inadempienze significative rispetto ai termini di affitto e/o insolvenze che comporteranno mancati pagamenti e una conseguente carenza di reddito da locazione. In tal caso, si avrà un impatto negativo sul valore della proprietà soggetto.

Assunzioni Speciali

Nessuna

Conformità agli Standard Valutativi

La valutazione è stata redatta in accordo con il RICS Valuation – Global Standards (che incorpora gli International Valuation Standards) ("il Red Book") in vigore alla data di valutazione.

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e la competenza necessaria per poter effettuare l'analisi in modo competente.

Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

La presente Valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame. Altri agenti potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore di detta Proprietà. La presente Valutazione ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla Data di Valutazione.

Assunzioni

Le specificità delle Proprietà considerate, utilizzate come base di ogni valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. Come indicato a seguire, abbiamo utilizzato diverse assunzioni riguardanti la titolarità, lo stato locativo, la tassazione, l'urbanistico, nonché le condizioni e lo stato manutentivo degli edifici e delle aree - fra cui lo stato dei suoli e dei sottosuoli -.

Nel caso in cui, una o più, delle informazioni ricevute e delle assunzioni fatte, su cui si è basata ogni valutazione, non sia corretta, i valori finali potrebbero essere di conseguenza non corretti e potrebbero richiedere di essere riviti.

Deroghe dalle Assunzioni Standard

Nessuna.

Valutatore

La Proprietà sono state valutate da un valutatore qualificato per lo scopo della stima in conformità con il RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book). Vi confermiamo che la stessa è stata redatta 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 ("Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio"), e a quanto indicato nelle Linee Guida di Assegnazioni e nella comunicazione congiunta Banca d'Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativo al processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE WI-64VAL-0415
IGD SIIQ SPA
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2020

Indipendenza

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE Valuation S.p.A. (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal Destinatario (o altre società facenti parti dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti in Italia.

Coinvolgimenti Precedenti e Conflitto di Interesse

Vi confermiamo che CBRE Valuation SpA ha precedentemente svolto valutazioni per Vostro conto e con la stessa finalità relativamente ad alcune delle proprietà; l'incarico rappresenta un rinnovo degli accordi già esistenti con Voi con adeguamento del perimetro.

Non riteniamo che questo precedente coinvolgimento rappresenti un conflitto di interessi.

Dichiarazione

CBRE S.p.A. ha svolto servizi di Valutazione e servizi Professionali per conto del Destinatario per più di quindici (15) anni.

Reliance

Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

(i) il Destinatario del Report; e

(ii) le Parti che hanno ricevuto previo consenso scritto da parte di CBRE sotto forma di lettera di affidamento (reliance letter);

per la specifica finalità stabilita nel presente documento. CBRE declina ogni responsabilità nei confronti di terzi in relazione al Report e/o a parti del medesimo.

Vorremmo richiamare la Vostra attenzione sul fatto che qualora il nostro incarico sia stato conferito da un soggetto sottoposto alla Direttiva del Parlamento e del Consiglio Europeo 2011/61/EU ('la Direttiva'), riguardante la Gestione dei Fondi di Investimento Alternativi [Alternative Investment Fund Managers 'AIFM'], il nostro ruolo sarà limitato alla valutazione delle attività e delle passività delle singole proprietà (sulla base delle ipotesi riportate nel nostro Rapporto di Valutazione) e non alla determinazione del Valore del Patrimonio Netto ['NAV'], sia del Fondo che delle singole proprietà all'interno del Fondo. Inoltre, al fine di evitare qualsiasi dubbio, Vi informiamo che stiamo agendo in qualità di 'consulente valutatore' per conto dell'AIFM e non come 'valutatore esterno' come definito nella Direttiva. I dettagli di eventuali limitazioni alla nostra responsabilità, in merito alle valutazioni da noi svolte, sono quelli indicati in questo Rapporto e nella nostra proposta di collaborazione. Avete quindi confermato che la 'funzione di valutazione' ai sensi della Direttiva è stata direttamente eseguita dal Gestore del Fondo di Investimento Alternativo e non da CBRE.

Pubblicazione

Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e della modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

Tale pubblicazione del Rapporto, o il riferimento allo stesso, non sarà comunque consentita a meno che la stessa contemporaneamente non contenga un sufficiente riferimento a ogni variazione effettuata rispetto agli standard del Red Book e/o includa le eventuali Assunzioni Speciali considerate ed evidenziate nel presente documento.

In fede

Davide Cattarin
Amministratore Delegato

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

+39 02 9974 6900
Davide.Cattarin@cbre.com

In fede

Elena Gramaglia MRICS
Director
RICS Registered Valuer

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

+39 02 9974 6900
Elena.Gramaglia@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.
Valuation & Advisory Services
Piazza degli Affari, 2
20123 Milano
Project reference: 20-64VAL-0415
20-64VAL-0417

CBRE – Valuation & Advisory Services

T: +39 02 9974 6000

F: +39 02 9974 6950

W: www.cbre.it

JLL | Achieve Ambitions

Valuation Advisory

Certificato di Valutazione

Cliente: IGD SIQ SpA

Proprietà: Retail Portfolio

31/2020 - FINAL

Milano, 31/12/2020

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

Alla cortese attenzione di Mr. R. Zofia

Oggetto: *Valutazione annuale del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà IGD SIIQ S.p.A., comprendente 9 Ipermercati/Supermercati, 3 Gallerie, 1 Retail Park e 1 Area Fitness.*

Egregio Dottor Zofia,

A seguito dell'incarico da Voi conferitoci in data 06 maggio 2020, 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.

© [illegible] All Rights Reserved

Proprietà: RetailPortfolio

1. Certificato di Valutazione

1.1. Oggetto della valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende 9 Ipermercati/Supermercati, 3 Gallerie, 1 RetailPark e 1 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 m² attuali
Ipermercato Miralfiore	Pesaro (PU)	Ipermercato + unità commerciale	10.450
GIGAO	Lugo (RA)	Ipermercato	7.957
Ipermercato Maestrale	Senigallia (AN)	Ipermercato	12.583
Ipermercato Scalo	Scalo (VI)	Ipermercato	9.276
Supermercato Ovindoli Marsica	Ovindoli Celano (AQ)	Supermercato	2.052
Supermercato Cecina	Cecina (LI)	Supermercato	3.749
Ipermercato Conè	Conegliano (TV)	Ipermercato	6.482
Galleria Commerciale + M Conè	Conegliano (TV)	Shopping Gallery + Retail Park	10.165
Ipermercato Alla Cesta	Rimini	Ipermercato	22.724
Area Fitness Malatesta	Rimini	Fitness area	660
Galleria Mille Vetri	Roveredo (PN)	Galleria Commerciale	7.603
Ipermercato ESP	Ravenna (RA)	Ipermercato	16.598
Galleria Commerciale ESP	Ravenna (RA)	Galleria Commerciale	33.671

1.2. Scopo dell'analisi valutativa

Scopo del presente esercizio di valutazione è la definizione dei seguenti valori alle condizioni di mercato al 31 dicembre 2020:

- Il Valore di Mercato di ciascun bene in esame nel suo stato di manutenzione e 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 e 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.

1.3. Basi della Valutazione

Portiamo alla Vs. attenzione che gli esercizi di valutazione da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e delle metodologie professionali esplicitate nei RICS Standard Professionali di Valutazione – Edizione Globale, edito a Novembre 2019 (in vigore dal 31 Gennaio 2020), che include l'International Valuation Standard (IVSC).

Proprietà: Retail Portfolio

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Valore di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione edito a Novembre 2019, in vigore dal 31 Gennaio 2020, (VPS 4 - Sezione 4):

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."

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Canone di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione edito a Novembre 2019, in vigore dal 31 Gennaio 2020, (VPS 4 - Sezione 5):

Canone di Mercato

"L'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di una proprietà, può essere locato, 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."

1.4. Certezza della Valutazione - RICS Valuation-Professional Standards VPGA 10

Pandemia Globale

Il diffondersi del Coronavirus (COVID-19), dichiarato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "Pandemia Globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni ai viaggi sono state implementate da molti paesi.

L'attività del mercato è influenzata in molti settori. Alla data di valutazione, riteniamo di poter attribuire meno rilevanza alle precedenti evidenze di mercato a fini comparativi nel formare le opinioni di valore. L'attuale riscontro al COVID-19 conferma che ci troviamo certamente di fronte a una serie di circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

Le nostre valutazioni sono pertanto riportate sulla base dell'"incertezza materiale della valutazione" secondo il VPS 3 e il VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione dovrebbe venire attribuita una minore certezza - e un livello più elevato di cautela - rispetto a quanto normalmente accadrebbe. In considerazione dell'attuale limitata visibilità sul potenziale impatto che il COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di tenere sotto frequente controllo la valutazione della proprietà in oggetto.

1.5. Principi generali

Si rimanda ai singoli Rapporti per il dettaglio dei Principi Generali su cui si fonda ano 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.

1.6. 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 fornite ci - con riferimento alle proprietà

©2020 Cushman & Wakefield. Tutti i diritti riservati

Proprietà: Retail Portfolio

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 la consistenza delle singole unità e dettagli contrattuali;
- Fatturato al netto IVA delle Gallerie Commerciali e dei Retail Park divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2018, 2019 e i primi nove mesi del 2020;
- Fatturato al netto IVA dei Supermercati e degli Ipermercati divisi per anno, relativi agli anni 2018, 2019 e i primi nove mesi del 2020;
- 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, eccezion fatta per quella di ESP che è stata fornita in occasione dell'analisi valutativa datata 30.08.2020, in occasione dell'analisi valutativa datata 30 giugno 2017).

1.7. Metodo di Valutazione

Le proprietà in oggetto sono state analizzate utilizzando la Metodologia Reddituale dell'Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) che individua il valore del bene scontando i flussi di cassa generati dalla proprietà nel periodo temporale analizzato (Holding Period). Alla fine del periodo di analisi, è stata ipotizzata la vendita della 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.

1.8. 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 € 412.950.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 427.127.000 circa.

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

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

In fede,

Pierre Martin MRICS
Presidente del Consiglio di Amministrazione Jones Lang LaSalle Spa

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 8 Febbraio 2021
Pos. n° 21222.07 – 21199.07

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 2020 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. 9 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 2020 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

Duff & Phelps Plusvalore e Associati
Direzione Generale
Centro Direzionale Europei
Palazzo Bonaparte 5
[illegible]
Tel. +39 [illegible]
Fax +39 [illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Definizioni

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

- **"Portafoglio Immobiliare"** indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi i beni mobili e beni immateriali e precisamente indica l'insieme di tutte le Proprietà oggetto di analisi.

- **"Immobile"** (di seguito la "proprietà") indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di analisi, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

- **"Valutazione"** indica "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 o 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,

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni' (RICS Red Book, ed. Italiana, Luglio 2017).

- "**Superficie lorda**" espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.

- "**Superficie commerciale**" espressa in mq. Indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Criteri di analisi

Le valutazioni Asset by Asset dell'intero portafoglio sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti di locazione e affitto di ramo d'azienda e dai singoli "rent roll" forniti dalla Proprietà, rispecchianti la situazione locativa a dicembre 2020.

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, facendo 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 Reddituale**: 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;

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

-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 funo 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.

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

REAG, inoltre:

- Ha effettuato i sopralluoghi presso le Proprietà di Afragola (CC Forte di Napoli), Ferrara (CC Darsena City), Sesto San Giovanni (CC Sarca), Ravenna (via Aquileia), Mondovì (CC e RP Mondovicino), Isola d'Asti (CC I Bricchi), Chioggia (RP Clodi), Crema (Gran Rondò), Bologna (uffici e Virtus Arco Campus) in Italia 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 della 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 della 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;

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

- 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 del REAG è pervenuta, comprende:

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

Conclusioni

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

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

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

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 31 dicembre 2020, il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 655.480.000,00

(Euro Seicentocinquantanovemilioniquattrocentottantamila/00)

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

L'esidenza del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e ricordiamo a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avvenute tra l'estate e l'autunno 2020.
Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse sulle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative all'imminente rilascio del vaccino anti-COVID-19, con risultati estremamente promettenti.
L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.
La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.
La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

Agrate Brianza, 8 Febbraio 2021

Pos. n° 21222.07 – 21199.07

Duff & Phelps REAG S.p.A.

Redatto da:
Gianluca Maffi
Associate Director
Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

Supervisionato e controllato da:
Savino Natalicchio
Managing Director
Special Divisions & Feasibility Dept.

Simone Spreafico
Managing Director
Advisory & Valuation Dept.

2.8 // Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società

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

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

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

Al fine di adempiere agli Obblighi Distributivi, le SIIQ devono distribuire (a pena di decadenza dal Regime Speciale): (i) in sede di approvazione del bilancio di esercizio, almeno il 70% dell'utile derivante dalla gestione esente resosi disponibile; (i) 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 sociale (c.d. "**Requisito del flottante**"): almeno il 25% del flottante deve essere detenuto da soci che, al momento dell'opzione, non possiedono più del 2% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili. Tale requisito non si rende applicabile alle società già quotate

Quanto alla verifica dei requisiti, la Legge Istitutiva prevede espressamente che i requisiti soggettivi e statutari debbano essere posseduti già al momento dell'esercizio dell'opzione, mentre la verifica dei requisiti partecipativi e oggettivi è rinviata alla chiusura del bilancio riferito al periodo in cui è esercitata l'opzione e, in occasione di ogni chiusura di esercizio, per la verifica del mantenimento.

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI SOGGETTIVI, OGGETTIVI E PARTECIPATIVI

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

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 31 dicembre 2020, al pari di quanto verificato al termine dell'esercizio 2019, sono stati rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l'ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico.

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

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI

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

In materia di investimenti, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3 lett. i) che: *"la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi".*

Si conferma che la Società non ha investito, né direttamente né tramite proprie controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie.

In materia di limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3, lett. ii) che: *"I ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non possono eccedere il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione".*

Si conferma che i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non eccedono il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione.

In materia di limite massimo di leva finanziaria consentito, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3, lett- iii) che: *"Il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale o 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 immobiliare.

ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI SULL'APPLICAZIONE DEL REGIME SPECIALE DA PARTE DELLA SOCIETA'

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 2019, si conferma che, in conformità alle delibere adottate negli esercizi precedenti, l'Assemblea degli Azionisti del 11 giugno 2020 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 25.149.800,48, sono così formati:

- per Euro 5.578.654,15, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 19.571.146,33, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente.

2.9 // Organizzazione e Risorse umane

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Durante l'anno IGD ha operato per:

- mantenere stabile il dato occupazionale dell'azienda, anche al fine di presidiare costantemente le attività nei Centri Commerciali durante l'emergenza da Covid-19;
- implementare varie rotazioni di personale in rete, con l'obiettivo di migliorarne l'efficacia e contemporaneamente di sviluppare percorsi di crescita professionale dei dipendenti;
- rafforzare le unità di rete di Centro Borgo e Centro ESP, aggiungendo in ognuno un ruolo di Assistente;
- rafforzare il Servizio Fiscale, Procedure Amministrative e Sistemi Contabili con la creazione del ruolo di specialista fiscale, attribuito ad una risorsa interna;
- razionalizzare l'attività di Project Management, a seguito dell'uscita di una risorsa.

Nel 2020 il numero dei dipendenti del gruppo IGD Italia è leggermente incrementato, passando da 135 a 137.

Nel gruppo Winmarkt l'andamento dell'organico risulta leggermente in calo, con un turnover principalmente dovuto a mutamenti nella struttura interna e ad un pensionamento, e comunque limitato nonostante l'ambiente economico e il mercato del lavoro molto dinamico.

ANDAMENTO ORGANICI e TURN OVER

Il totale degli organici del Gruppo **IGD ITALIA** si è incrementato di 2 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	16	29	16	4	66	48%
DONNE	0	8	27	36	2	71	52%
TOTALE	**5**	**24**	**56**	**52**	**6**	**137**	
Percentuale	4%	18%	41%	38%		100%	100%
Perc. le su t.i.					5%		

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	1	-1
Imp. Direttivi	1	1	0
Impiegati	4	1	3
TOTALE	**5**	**3**	**2**

(*) escluse promozioni per Dir, Q e ID

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

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Di cui a termine	Totale	Percentuale
IGD SIIQ	5	15	24	36	4	80	58%
IGD MANAGEMENT	0	9	31	16	2	56	41%
PORTA MEDICEA	0	0	1	0	0	1	1%<
TOTALE	**5**	**24**	**56**	**52**	**6**	**137**	
Percentuale	4%	18%	41%	38%		100%	100%
Perc.le su t.i.					5%		

I contratti a tempo determinato sono 6, cioè il 5% in rapporto ai contratti a tempo indeterminato, salendo di una unità rispetto all'anno precedente. L'incremento è dovuto alle sostituzioni di personale assente con diritto alla conservazione del posto, aumentato di due unità rispetto al 31.12.2019.
Il tasso di turnover in Italia, calcolato in riferimento alle cessazioni di contratti a tempo indeterminato avvenute dal 1.1.2020 al 31.12.2020 e rapportato ai contratti a tempo indeterminato al 31.12.2020, è del 2,3%, essendo collegato alle tre dimissioni avvenute nell'anno.

Il totale degli organici del **Gruppo Winmarkt Romania** si è decrementato di 2 unità (da n. 42 unità nel 2019 a n. 40 unità nel 2020).
Il turnover in Romania, dato dalle cessazioni dei rapporti di lavoro (ad esclusione dei tempi determinati) rapportato al totale dei dipendenti "permanent" al 31.12.2020 è risultato pari al 7,5%.
Di seguito si riporta il dettaglio del personale del Gruppo Winmarkt suddiviso per inquadramento professionale e genere:

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Totale	Percentuale
UOMINI	0	2	9	5	16	40%
DONNE	0	4	4	16	24	60%
TOTALE	**0**	**6**	**13**	**21**	**40**	**100%**
Percentuale	0%	15%	33%	53%	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	0	0	0
Imp. Direttivi	0	2	-2
Impiegati	1	1	0
TOTALE	**1**	**3**	**-2**

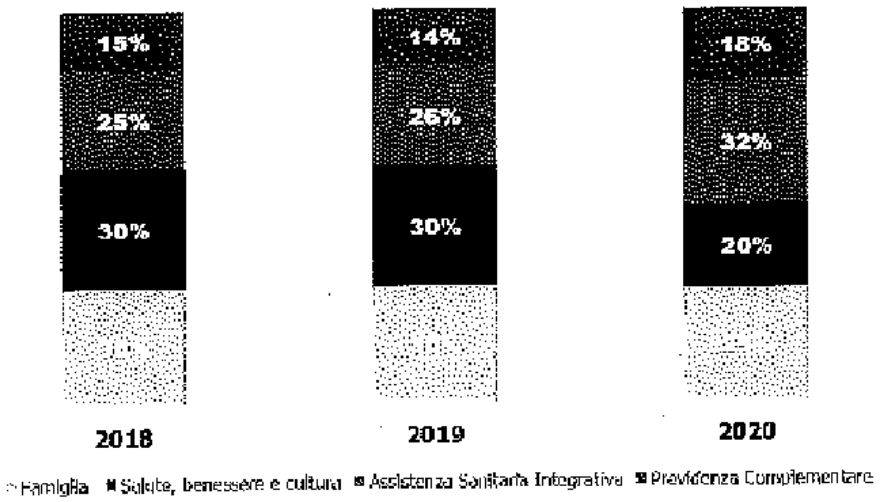
I 2 contratti a tempo determinato (su 40 contratti totali) in Winmarkt sono collegati a quanto disposto dalla normativa locale, che prevede l'obbligo di trasformazione a tempo determinato dei contratti a tempo indeterminato, al raggiungimento dell'età pensionabile.

WELFARE

Il 2020 rappresenta il quarto 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.
Sui 126 dipendenti aventi diritto, 124 hanno usufruito del welfare aziendale.
Si evidenzia prima di tutto che i dipendenti hanno avuto meno opportunità di spendere il pacchetto nel comparto «Tempo Libero», a causa del lock down e delle restrizioni collegate all'emergenza Covid-19. Diminuisce pertanto sensibilmente la percentuale di «Salute-Benessere-Cultura», per la oggettiva minore possibilità di fruirne, causata dalle varie e ripetute chiusure che hanno colpito i relativi settori (fitness, cultura e spettacolo, turismo, ristorazione).
L'ambito «Famiglia» si conferma essere tra i più graditi, in cui permane la necessità e la scelta di spendere; per la prima volta viene leggermente superato dalla voce «Assistenza Sanitaria Integrativa», che crescendo di 6 punti percentuali, dimostra chiaramente di essere una delle priorità di spesa nel 2020. In aumento, infine, anche la «Previdenza complementare».

Confronto servizi di Welfare utilizzati



POLITICHE RETRIBUTIVE E DI SVILUPPO PROFESSIONALE

Nel 2020, in Italia, tutti i dipendenti con contratto a tempo indeterminato hanno ricevuto obiettivi aziendali e individuali (ad eccezione delle persone assenti di lunga durata, per congedi). Il variabile erogato durante l'anno, riferito agli obiettivi assegnati nel 2019, ha raggiunto il 61% dell'erogabile.
La valutazione annuale delle performances ha coinvolto 77 dipendenti, corrispondenti al 56% dell'organico, di un punto percentuale in calo rispetto all'anno precedente. Nel 2020 non ci sono stati aumenti retributivi di merito perché IGD ha deciso prudenzialmente di sospenderne l'erogazione, in attesa di ponderare l'impatto economico negativo del Covid-19 sui risultati aziendali.
Si sono tuttavia mantenute le scadenze dei percorsi già avviati precedentemente o già assegnati contrattualmente, dando effettivo inizio a 5 nuovi e terminandone 4, avviati nel 2019.

Nel gruppo Winmarkt, in una logica di crescita e sviluppo delle risorse interne, nel 2020 sono stati concessi 17 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.

ATTIVITA' FORMATIVE

Nel gruppo IGD, durante il 2020, la formazione si è focalizzata su tematiche collegate alla compliance, sull'aggiornamento di hard skills e su un progetto sperimentale che ha riguardato le soft skills.
Per la parte di **compliance** è stata completata la formazione relativa alla certificazione Anticorruzione, iniziata nel 2019; si è inoltre provveduto ad erogare il training sul nuovo Modello Organizzativo e sul nuovo Codice Etico. Sono stati completati i corsi obbligatori in tema sicurezza, sia per neoassunti che per le certificazioni in scadenza. Infine, per la rete si è provveduto all'aggiornamento sulla normativa in materia ambientale.
In riferimento alle competenze trasversali, si è sperimentata, per la prima volta, un'attività di incontri, in connessione remota e per gruppi funzionali, chiamata "Team Virtuale", che ha coinvolto l'intera popolazione aziendale. Ogni incontro era finalizzato ad un confronto su temi di alto livello, correlati al vissuto professionale e personale della situazione emergenziale derivante dalla pandemia. Il format prevedeva una parte di sondaggio di opinione, un'analisi degli eventi accaduti e degli impatti sul proprio lavoro; prevedeva inoltre un confronto, orientato a generare idee su possibili linee di azioni, sia in termini di business che di sviluppo Risorse Umane.
Sono state infine svolte attività formative sotto forma di webinar o lezioni on line, mirate agli aggiornamenti tecnici per sviluppare e qualificare le singole competenze (ad esempio adeguamenti normativi, con particolare focus sui decreti per la gestione dell'emergenza Covid-19, nuovi software, aggiornamenti linguistici ecc.).
Tutte le attività citate sono state gestite digitalmente con partecipazione in remoto, coerentemente con gli obblighi normativi per il contenimento della pandemia, ad eccezione di quelle relative alla sicurezza che richiedessero specifiche esercitazioni pratiche (ad es. antincendio).

Sicurezza:

- formazione per i neoassunti;
- aggiornamento quinquennale lavoratori;
- aggiornamento per i Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza;
- aggiornamento antincendio.

Lingua inglese: I corsi, che hanno interessato 8 figure aziendali, sono stati definiti per supportare i ruoli che, nelle quotidiane attività, sempre di più richiedono tale competenza.
Le persone che hanno partecipato ad almeno un'iniziativa di formazione sono state 136, pari al 98,5% del totale, le ore complessivamente realizzate sono state 1.120, con un investimento di 44.773 Euro.
A parità di spesa e di totalità della popolazione aziendale coinvolta, sono decrementate le ore effettuate, considerando che sono del tutto mancati i corsi in aula, mediamente più duraturi, a favore di interventi fruibili in remoto e sostanzialmente più brevi. È inoltre mancata la formazione effettuata in concomitanza con la convention aziendale che annualmente riunisce tutti i dipendenti del gruppo e che nel 2020 non ha potuto avere luogo.

Formazione Gruppo Winmarkt

Nel 2020, in considerazione della sopraggiunta emergenza sanitaria Covid-19 emersa a partire dal mese di marzo, non è stato possibile erogare una formazione unitaria a tutto l'organico così come svolto nelle precedenti annualità.
La popolazione formata è stata comunque pari al 55% del totale organico per un totale di 388 ore e un investimento di circa 5.000 Euro.
Le medesime criticità dettate dalla pandemia non hanno poi permesso lo svolgimento della tradizionale convention aziendale, momento questo utilizzato sia per comunicazioni e confronti interni tra Top Management e Dipendenti, che per sessioni formative ad hoc attraverso specifici workshop, contributi esterni, etc.
Alcuni dipendenti hanno comunque partecipato ad attività formative orientate all'incremento delle loro competenze amministrative nonché di Marketing e PR.

2.10 // Sostenibilità: strategia e performance 2020

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, inoltre, 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 influenzino positivamente il contesto in cui agisce. A livello locale, poi, 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.
Nel corso del tempo la sostenibilità è diventata sempre più parte integrante del business aziendale, e, per la prima volta, istanze CSR sono contenute nel "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».

becoming
g.r.e.a.t.

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 orientato ad una crescita sostenibile, inquadrata nel solco tracciato dai Sustainable Development Goals (SDGs), gli obiettivi del Millennio definiti dalle Nazioni Unite. In linea con questa scelta di inquadrare il proprio operato all'interno dei più alti standard internazionali, nel corso del 2020 IGD ha formalizzato l'adesione al Global Compact, la più rilevante iniziativa di sostenibilità delle organizzazioni a livello mondiale, promossa dalle Nazioni Unite.
Gli elementi che compongono e rendono concretamente operativa la strategia della Società 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 material, 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. Negli anni successivi le tematiche individuate sono state riviste dal Comitato di Sostenibilità, fino ad arrivare all'attuale individuazione di 12 temi material e 4 rilevanti. Nel corso del 2020 si è provveduto a confermare 11 dei temi identificati negli anni precedenti ed a modificare «benessere e sicurezza» in «benessere, salute e sicurezza». Si è voluto così esplicitare l'impegno aziendale verso queste tematiche, divenute ancora più rilevanti in un contesto pandemico come quello

che ha caratterizzato il 2020 e che ha portato anche IGD ha identificare opportune e specifiche azioni volte a garantire la salubrità dei propri spazi. Le tematiche material sono sintetizzate nell'acronimo (Becoming) G.R.E.A.T.

GREEN	RESPONSIBLE	ETHICAL	ATTRACTIVE	TOGETHER
1. Climate Change 2. Accessibilità e mobilità	3. Buona occupazione 4. Parità di genere 5. Benessere, salute e sicurezza	[illegible]	7. Valorizzazione sostenibile del portafoglio 8. Offerta 9. Spazi da vivere 10. Innovazione	11. Stakeholder engagement 12. 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 con le azioni svolte nel corso del 2020 per ciascun obiettivo:

GREEN

Obiettivo	Periodo	Azioni svolte nel corso del 2020
Azzeramento delle emissioni di co2: portafoglio Italia Nearly Zero-energy Building entro il 2030	LUNGO TERMINE	Confermato uso del 100% dell'energia elettrica da fonti rinnovabili
Ottenimento della certificazione BREEAM sull'80% delle Gallerie di piena proprietà entro il 2030	LUNGO TERMINE	Certificati Breeam in Use 3 ulteriori Centri Commerciali, aspetto ai 5 precedentemente certificati. Attualmente il 10% delle Gallerie Italia risulta certificato Breeam
Prosecuzione inserimento impianti fotovoltaici	MEDIO TERMINE	Nessun nuovo impianto fotovoltaico inserito in considerazione del blocco degli investimenti deciso da IGD a causa della pandemia
Sensibilizzazione dei visitatori attraverso campagne nei centri commerciali e realizzazione di eventi trasversali inerenti tematiche ESG	MEDIO TERMINE	A causa della pandemia è stato sospeso l'evento «Sostenibilità tour» previsto da IGD per il secondo semestre 2020/primo semestre 2021 con 50 tappe in altrettanti Centri Commerciali per sensibilizzare l'opinione pubblica sul tema ambientale
Investimento di 65 mln nel triennio 2019-2021 per migliorare l'efficienza energetica	BREVE TERMINE	Investiti complessivamente circa 3.2 mln, di cui 2 mln nel 2019 e 1.2 mln nel 2020.
Ottenimento della certificazione UNI EN ISO 14001 per il 95% del portafoglio entro il 2020	BREVE TERMINE	Certificati 4 nuovi Centri Commerciali, per un totale del 95% del portafoglio Gallerie Italia a partire dall'inizio del progetto (2012)
Inserimento di impianti di illuminazione a led sull'intero portafoglio italiano entro il 2022	BREVE TERMINE	Complessivamente sono 19 i Centri Commerciali dotati di impianti di illuminazione con tecnologia a led.
Passaggio dalla sperimentazione alla fase operativa del progetto Waste2value e valutazione di altre progettualità sul tema dell'economia circolare	BREVE TERMINE	Giunto alla sua progettazione definitiva, nel corso del 2020 il progetto di economia circolare Waste2value ha ottenuto l'accesso a un contributo tramite il "Bando per l'assegnazione di contributo per la realizzazione di progetti comunali di riduzione della produzione dei rifiuti – anno 2020" dell'Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti (ATERSIR). Il contributo, che coprirà l'80% delle spese complessive previste, verrà erogato con la messa in opera del progetto, che avverrà entro il primo semestre 2021
Sede plastic free entro il 2020	BREVE TERMINE	La sede di Bologna risulta plastic free a seguito dell'eliminazione di bottiglie e bicchierini plastica avvenuta nel 2020

RESPONSIBLE

Obiettivo	Periodo	Azioni svolte nel corso del 2020
Welfare aziendale: incremento dei servizi	MEDIO TERMINE	I servizi compresi nel portale Welfare sono cresciuti nel corso del 2020, con particolare focus su infanzia, assistenza e con la presenza di numerose opportunità di lezioni on line
Definizione di obiettivi individuali legati al tema CSR	MEDIO TERMINE	Per quanto obiettivi di CSR siano già attribuiti ad alcune figure aziendali, IGD intende ampliare ulteriormente questa pratica, anche alla luce di quanto previsto dal testo del nuovo Codice di Corporate Governance delle Società Quotate.
Wellbeing: definizione del progetto complessivo	MEDIO TERMINE	Il progetto «wellbeing» è stato sospeso in quanto non coerente con le modalità di ufficio delle Gallerie dei Centri Commerciali concentrate ai visitatori a causa delle restrizioni in corso durante il 2020
Proseguimento progetti per la sicurezza delle strutture	MEDIO TERMINE	Proseguiti i progetti infanti ad antisismici e cupolini
Comunicazione delle posizioni aperte tramite sito IGD e piattaforma Linkedin	BREVE TERMINE	Avviato job posting sul sito IGD (6 febbraio 2020) e su Linkedin (19 febbraio 2020). Complessivamente sono state 15.000 le visualizzazioni dei post inserti
Indagine di clima aziendale: organizzazione della terza fra il 2020 ed il 2021 e definizione azioni di follow up	BREVE TERMINE	Visti i cambiamenti in corso collegati alla gestione della pandemia, l'indagine di clima è stata posticipata al termine dell'emergenza
Formazione: focus sulle soft skills e sull'importanza del lavoro interfunzionale	BREVE TERMINE	L'attività formativa focalizzata sullo sviluppo delle soft skills è stata progettata nel 2020 per trovare concreta attuazione nel 2021. L'attenzione sarà sull'attività manageriale; il corso sarà rivolto a Dirigenti e Quadri. A causa della pandemia, l'attività formativa prevista con focus sulle soft skills è stata sostituita da un'attività di valutazione sulle ripercussioni che la pandemia (con l'introduzione del lavoro agile) ha prodotto in azienda, che ha visto la partecipazione di tutti i dipendenti.

ETICHAL

Obiettivo	Periodo	Azioni svolte nel corso del 2020
ISO37001:2016: ottenimento della certificazione in Italia nel corso del 2020	BREVE TERMINE	Ottenuta certificazione in data 20 Aprile 2020
Rating di legalità: conferma del massimo punteggio (3 stelle) al momento del rinnovo biennale	BREVE TERMINE	Rinnovato il Rating di legalità con il massimo punteggio nel corso del 2020
Global compact: adesione, a testimonianza dell'impegno di IGD ad implementare, diffondere e promuovere i dieci principi universali dell'ONU nelle aree dei diritti umani, lavoro, sostenibilità ambientale ed anti-corruzione	BREVE TERMINE	A partire da gennaio 2021 IGD aderisce ufficialmente al Global Compact

ATTRACTIVE

Obiettivo	Periodo	Azioni svolte nel corso del 2020
Valorizzazione sostenibile del portafoglio: realizzazione restauro con miglioramenti dell'impatto ambientale in 60 centri commerciali entro il 2030	LUNGO TERMINE	IGD ha sospeso gli investimenti orientati alla valorizzazione del portafoglio nel corso del 2020. Gli stessi sono stati calendarizzati per il 2021/2022
Definizione di campagne a livello nazionale per sensibilizzare i visitatori del centri commerciali su tematiche in linea con i valori IGD	BREVE TERMINE	Realizzata una campagna a livello nazionale orientata ad informare i visitatori in merito all'attenzione dei Centri Commerciali verso la salute di tutti coloro che li frequentano
Innovazione: definizione della «digital strategy»	BREVE TERMINE	Il Piano Digitale è stato definito nel 2020 e vedrà una prima attuazione nel corso del 2021

TOGETHER

Obiettivo	Periodo	Azioni svolte nel corso del 2020
Progetto ascolto delle aspettative dei millennials relativamente ai centri commerciali del futuro	MEDIO TERMINE	Attività di ascolto prevista in collaborazione con la società Ipsofarma posticipata causa pandemia
Coinvolgimento tenant sui temi della sostenibilità	MEDIO TERMINE	L'attività di coinvolgimento è stata rimandata
Centro commerciale come spazio civico: collaborazioni con il territorio favorendo attività di partecipazione e co-progettazione	BREVE TERMINE	Terminate le fasi di analisi sul organizzativo, il progetto Social Borgo è stato sospeso causa pandemia al momento della sua realizzazione all'interno del Centro Borgo di Bologna, con l'obiettivo di confermarne l'attivazione non appena le condizioni di salute e sicurezza lo permetteranno

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 Dlgs 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 materiale 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. Rispetto alla prima individuazione dei rischi avvenuta nel 2019, nel 2020 alcune modifiche sono state rese necessarie in relazione alla conseguenze della pandemia. Il dettaglio dei rischi è riportato nel Bilancio di Sostenibilità, capitolo "Strategia di sostenibilità". 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 2020.

Le azioni svolte e le performance realizzate nel 2020

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 sottoposti a Limited Assurance secondo le procedure previste dal ISAE 3000. Il Bilancio di Sostenibilità relativo all'anno 2020 è presente sul sito internet aziendale all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/archivio-bilanci/

2.11 // Evoluzione prevedibile della gestione

Con riferimento all'emergenza sanitaria da Covid-19, alla luce del perdurare degli effetti della situazione epidemiologica nazionale e internazionale, confermata da una curva dei contagi che impone la massima cautela anche per l'esercizio 2021, il Gruppo sta attentamente valutando i possibili ulteriori effetti sui risultati economico-finanziari e patrimoniali, con particolare attenzione a tre indicatori chiave: (i) redditività, (ii) valutazione degli investimenti immobiliari e (iii) liquidità.

Per quanto concerne la redditività attesa per l'esercizio 2021, il Gruppo ha simulato, come già evidenziato e confermato per il 2020, gli effetti di una contrazione dei ricavi da attività locativa relativi al solo comparto gallerie Italia e Romania (il comparto Ipermercati e Supermercati, oltre ad una serie di attività merceologiche «essenziali», non sono e non sono stati interessati da misure restrittive di contenimento varate dal Governo). Nei confronti degli operatori dei Centri Commerciali, la Società ha unilateralmente attivato iniziative di supporto volte a una rimodulazione straordinaria delle date di fatturazione dei canoni (per il primo trimestre 2021) e, in attesa di ottenere le necessarie indicazioni dal Governo riguardo a strumenti fiscali e finanziari messi a supporto delle attività colpite, iniziato il dialogo negoziale con i singoli operatori commerciali al fine di riequilibrare il rapporto contrattuale, consolidandolo in un'ottica di buona fede. Tali attività sono prudenzialmente al vaglio del management della Società in attesa che la situazione epidemiologica invernale si delinei con maggior chiarezza.

Con riferimento alla valutazione degli investimenti immobiliari permangono significativi elementi di incertezza; al momento, alla luce dell'imprevedibile evoluzione della mappa del contagio sia a livello nazionale che globale, e in mancanza di significative transazioni (anche il quarto trimestre 2020 ha registrato un importante flessione del volume degli investimenti del comparto retail), si ritiene prematuro fornire indicazioni. Ad ogni modo si valuta che il patrimonio netto del Gruppo sia più che adeguato a sopportare l'impatto di eventuali ulteriori adeguamenti del *Fair Value* che dovessero emergere al 31 dicembre 2021.

In relazione alle disponibilità liquide, il Gruppo, a seguito dell'operazione di emissione di un nuovo bond da 400 milioni di Euro e riacquisto parziale dei bond in essere conclusasi a novembre 2019, presenta, al 31 dicembre 2020, disponibilità liquide pari a circa Euro 117 milioni. Grazie a tali disponibilità, nonché a linee di credito disponibili anche committed recentemente rinnovate, pur considerando l'ammontare del bond in scadenza a maggio 2021 pari a circa 71 milioni di Euro, il Gruppo, al momento, non presenta tensioni finanziarie. A tal proposito la Società, in data 13 gennaio 2021 ai sensi del regolamento del prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" attualmente in circolazione per un importo in linea capitale complessivo pari ad Euro 70.793.000, ha pubblicato un avviso rivolto ai possessori delle Obbligazioni mediante il quale ha comunicato la volontà di esercitare l'opzione di rimborso anticipato delle Obbligazioni. Pertanto, le Obbligazioni saranno integralmente rimborsate in data 1 marzo 2021. Tale operazione rientra nella più ampia strategia finanziaria della Società, come precedentemente comunicato.

Al fine di mitigare gli effetti negativi derivanti dalla contrazione dei ricavi e dalle maggiori difficoltà di incasso dei crediti, con l'obiettivo di mantenere una solida ed equilibrata struttura finanziaria, il Gruppo ha ritenuto opportuno adottare, nel corso dell'anno, misure straordinarie quali la sospensione/rinvio di alcune capex previste nell'anno che hanno comportato un risparmio complessivo pari a circa 40 milioni di Euro, la rimodulazione del dividendo 2020 e l'accesso a forme di sostegno alla liquidità varate dal governo (iter conclusosi il 16 ottobre 2020 con l'erogazione di un finanziamento pari a 36,3 milioni di Euro con garanzia statale fornita da Sace S.p.A). Grazie anche agli effetti delle azioni appena descritte il Gruppo è in grado di far fronte a tutte le prossime scadenze.

Assumendo l'implementazione di un efficace piano vaccinale che dovrebbe portare ad un progressivo allentamento delle misure restrittive e uno scenario di graduale ripresa economica e dei consumi nel

corso del 2021, in particolare a partire dal secondo semestre, la Società stima una crescita dell'FFO per l'intero 2021 in un intervallo compreso tra +3% e +4%.
Tale stima non include gli impatti di una eventuale dismissione di un portafoglio di ipermercati e supermercati stand alone, per il quale è stato conferito un mandato per l'individuazione di una platea di soggetti interessati a un primario advisor internazionale e i cui proventi saranno destinati alla riduzione del Loan to Value.
È doveroso sottolineare, come indicato nelle premesse, che permangono significativi elementi di rischio e incertezza anche non controllabili dalla Società.

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), utilizzando un approccio sistematico all'individuazione dei rischi prioritari dell'azienda, che permetta una valutazione anticipata dei potenziali effetti negativi, e organizzando un sistema di presidi a propria tutela. 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 ai propri 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.

2.12.1.1 Rischio – Pandemie globali

Principali eventi connessi al rischio:

- Riduzioni dei ricavi
- Impatti sulla forza lavoro
- Decisioni amministrative e/o restrizioni operative
- Chiusura temporanea dei siti
- Incapacità dei tenant di svolgere l'attività commerciale e di essere solvibili

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

Durante l'emergenza Covid-19, la Società ha messo in campo fin da subito una serie di azioni in linea con le proprie politiche di sostenibilità nei confronti di tutti gli stakeholders al fine di fronteggiare gli effetti della pandemia. Nei confronti dei tenant sono state attivate iniziative di supporto per una rimodulazione straordinaria delle date di fatturazione dei canoni (base mensile rispetto a trimestrale) e di pagamento.
Con riguardo, invece, all'operatività dei Centri, è stata avviata una campagna di comunicazione ad hoc volta a garantire il rispetto dei comportamenti in materia di prevenzione, igiene e sicurezza («decalogo coronavirus»). Sono poi state intensificate le operazioni quotidiane di pulizia e sanificazione degli ambienti e degli impianti e rafforzata la vigilanza per il controllo sul rispetto delle disposizioni normative.

IGD ha, inoltre, adottato la modalità di "lavoro agile" per tutti i dipendenti di sede, garantendo altresì un presidio minimo in presenza soprattutto nei centri, definendo una procedura Covid 19 (Protocollo condiviso) e mettendo a disposizione i DPI (gel igienizzanti, mascherine chirurgiche, etc.) ai propri dipendenti. Anche in ambito finanziario la Società ha attuato azioni di risposta agli eventi, ad esempio rimodulazione, riduzione e/o cancellazione di alcuni capex e investimenti rinviabili committed e non committed, razionalizzazione delle spese di gestione non essenziali, attivazione ammortizzatori sociali. La Società ha inoltre stilato un Piano Moving Forward che prevede obiettivi ed azioni specifiche per il futuro.

2.12.1.2 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 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.

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 commerciali ed eventuali revisioni del merchandising mix/tenant mix in caso di rinnovi, ampliamenti e ristrutturazioni sono effettuate coerentemente al posizionamento obiettivo. L'analisi del pricing, conformemente al rendimento obiettivo, è monitorata in funzione del 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 servizi non replicabili dall'e-commerce, e i retailer di tipo tradizionale.

Per quanto riguarda i centri commerciali presenti in Romania, il portafoglio detenuto da IGD è caratterizzato da una elevata distribuzione territoriale: tale fattore rappresenta di fatto un elemento di diversificazione di rischi correlati a eventuali oscillazioni nei trend di consumo territoriali.

La Direzione Commerciale di Winmarkt monitora periodicamente lo status della competition nelle regioni in cui sono locati i propri centri commerciali; la Società risponde alle minacce del mercato mediante opere di rinnovamento e manutenzione straordinaria degli asset, iniziative di marketing e campagne pubblicitarie volte ad aumentare l'attrattività dei centri commerciali e meglio rispondere alle esigenze della propria clientela.

2.12.1.3 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 o politico del paese, tramite l'analisi di indicatori di stabilità economica e finanziaria, nonché le evoluzioni 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. La Società sviluppa ed intrattiene relazioni con la comunità finanziaria e d'affari italiana, con organismi istituzionali e con organismi del Settore del Commercio nazionali ed internazionali per incrementare il flusso informativo e la conoscenza del mercato locale; inoltre, la Società ricorre al supporto di Società specializzate.

2.12.1.4 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 che mostra una tendenza crescente verso l'acquisto online, con impatto sul business di IGD legato al modello del centro commerciale

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: dalle ultime analisi, i settori finora maggiormente colpiti dalla concorrenza e-commerce risultano essere il settore turistico (per quanto riguarda l'organizzazione di viaggi) e i pagamenti di servizi. Le analisi sono sempre condivise con la Direzione Commerciale.

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

La strategia 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 multicanale (es. con i servizi di "prenota e ritira" e "lockers").

2.12.1.5 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, ripercussioni sulla disponibilità di accesso alle migliori fonti di finanziamento e perdita del Rating in area Investment Grade.

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 intende migliorare il proprio LTV ed anche il profilo di liquidità mantenendo una quota significativa di debito a medio e lungo termine, di norma superiore al 90% del debito complessivo. 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. La Società, anche per facilitare l'accesso ai mercati di capitale, ha ottenuto un rating da tre agenzie S&P (BB+ negative), Moody's (Ba2 stable) e Fitch (BBB- Rating Watch Negative). In data 23.12.2020 la Società ha comunicato a Moody's Investor Service Ltd l'esercizio del recesso dal contratto in essere riguardante i rating dalla stessa assegnati alla Società. Tale recesso avrà efficacia a far data dal 23.02.2021. Le agenzie di rating in relazione al profilo di liquidità si aspettano che la Società rifinanzi in anticipo di ca. 12 mesi le scadenze più significative e la Società si muove in questa direzione cercando nel contempo di contenere il peso del negative carry. Negli ultimi anni IGD ha fatto ricorso alle più sofisticate tipologie di finanziamento ed è in grado di gestirne l'istruttoria e la contrattualistica.
A novembre 2019 la Società ha emesso un prestito obbligazionario per Euro 400 milioni con durata pari a 5 anni e tasso fisso riacquistando, al contempo, obbligazioni già presenti sul mercato. Con questa operazione la Società si è anticipatamente procurata una provvista di cassa a copertura delle scadenze finanziarie dei successivi 12-18 mesi.
Il prestito obbligazionario di cui sopra, come anche altri prestiti già emessi, prevede un incremento degli oneri (c.d. Step Up Clause) al verificarsi di determinati eventi legati al rating assegnato all'emittente o alle obbligazioni in essere, come meglio descritto nel regolamento del prestito. In particolare, l'attivazione di detta clausola è prevista in caso di downgrade di tutti i rating non in area Investment Grade. In questo particolare momento storico, una sola agenzia, Fitch, ha mantenuto il rating in area Investment Grade, ragion per cui, da questo punto di vista, il rischio è significativamente incrementato.

2.12.1.6 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 al fine di mitigare il rischio connesso alla possibilità di errori nell'individuazione del potenziale tenant mix dei centri commerciali e del mix di offerta, allineati alle esigenze dei potenziali clienti. 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 occupancy. Tutte le scelte commerciali rispettano le policy definite a livello di Direzione Commerciale e ciascuna azione di carattere non ordinario presa in merito all'allocazione di spazi commerciali è sottoposta ad approvazione da parte della Direzione Commerciale. A tal fine, la Direzione stessa effettua meeting periodici di coordinamento e controllo dell'azione attuata sul territorio.
L'identificazione dell'adeguato tenant mix in termini qualitativi è effettuata sulla base della valutazione della localizzazione del Centro Commerciale e sulla base delle indagini effettuate anche attraverso il supporto di professionisti specializzati circa le caratteristiche intrinseche del Centro Commerciale e di valutazioni di territorialità.
La Società ha inoltre rafforzato la propria capacità di elaborazione dati dotandosi di un Servizio Marketing interno e, nello specifico, della funzione di analista marketing. L'attività svolta garantisce un flusso informativo di maggior dettaglio e la possibilità di adottare politiche commerciali mirate su differenti livelli: centro commerciale, tenant, categoria merceologica. Inoltre, la Società effettua a rotazione verifiche su tenant e clienti, attraverso interviste sia telefoniche sia direttamente presso i centri a mezzo di questionari, 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 (significativa impronta regionale/locale del portafoglio operatori commerciali) e alla disponibilità di ancore (alimentari e non) compatibili. La Società, inoltre, utilizza strumenti per analisi di benchmark con i competitors, degli andamenti, di traffico e monitora costantemente i trend di mercato (monitoraggio mercato potenziale e new comers) anche grazie alla propria presenza capillare sul territorio. 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, nazionali e locali, etc..). Strategicamente, è stato previsto l'inserimento, nei piani commercialmente meno appetibili (piani alti) di uffici o Società di servizi, con la conseguente possibilità di massimizzare gli affitti e di negoziare contratti di più lunga durata.

2.12.1.7 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 l'andamento delle performance prodotte dai centri commerciali ed eventualmente procede alla rimodulazione delle gallerie commerciali o alla rideterminazione dei canoni con l'obiettivo di renderli più sostenibili nel tempo anche in funzione di eventuali riduzioni delle superfici della GDO (formati Ipermercati). 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 del tenant vengono presi in considerazione fattori mitiganti quali la capacità di attrarre clienti 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.

2.12.1.8 Rischio – Corporate Social Responsibility

Principali eventi connessi al rischio:

- Calo della reputazione
- Ritardi nelle attività di sviluppo
- Deterioramento dei rapporti con i clienti
- Erosione del valore per gli azionisti

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

L'analisi di materialità, condotta nel 2017 e rivista nel 2018 e 2019, ha permesso di individuare le priorità e di definire un percorso volto al raggiungimento di specifici obiettivi quantitativi e qualitativi. La Società ha ideato un acronimo che dà l'idea della visione di IGD sulla sostenibilità e allo stesso tempo riunisce le tematiche material individuate. Questo acronimo sintetizza l'impegno aziendale a crescere costantemente in un'ottica Green, Responsible, Ethical, Attractive, Together.
Nel 2019 il Gruppo ha investito 3,4 milioni di Euro in interventi per il miglioramento della sostenibilità ambientale delle proprie strutture. Oltre agli interventi strutturali, la Società è impegnata nell'attività di sensibilizzazione dei comportamenti orientati alla sostenibilità nei confronti di visitatori, fornitori e tenant.
La Società si impegna, inoltre, a promuovere un'occupazione di qualità per i propri dipendenti, anche attraverso programmi di formazione per lo sviluppo continuo delle loro competenze, e si pone l'obiettivo di agire eticamente dotandosi di un efficace sistema di governance allineato alle best practices delle Società quotate, in linea con quanto previsto dal Codice di Corporate Governance approvato dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana.
Infine, la Società si impegna a rendere sempre più attrattivi i centri commerciali mediante una valorizzazione continua degli spazi interni ed esterni alle gallerie e ha avviato un processo di dialogo continuo con i propri stakeholders, volto a comprenderne i bisogni e aspettative, valutando la soddisfazione in merito a decisioni prese e ad azioni svolte.

2.12.2 Rischi Operativi:

2.12.2.1 Rischio – Eventi naturali catastrofici (terremoti, allagamenti) e danni al patrimonio provocati 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 Proprietari è obbligato a stipulare una propria polizza All Risk sulla base di una convenzione degli operatori stipulata con la compagnia di assicurazione. In particolare, per la responsabilità su danni provocati a terzi, l'assicurazione ha per oggetto la copertura dei danni connessi a Responsabilità Civile

che la Società è tenuta a pagare in conseguenza di eventi accidentali derivanti dall'esercizio dell'attività tipica ed attività complementari e accessorie, compresa la proprietà, conduzione e gestione di beni immobili o mobili. È prevista, da parte dei Consorzi e 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 collegato 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. Infine, nel secondo semestre del 2020 la Società ha avviato il progetto di rinnovo della Convenzione Property All Risks – RCT/O con il supporto di un broker assicurativo, che ha previsto la revisione delle condizioni normative e tecniche (massimali, limiti e deducibili) al fine di migliorare la copertura e allinearla ai best standard di mercato. Tale analisi ha incluso una verifica delle caratteristiche delle coperture e l'individuazione delle criticità e degli aspetti di miglioramento rispetto alle best practice, finalizzate alla definizione della strategia di piazzamento nonchè l'avvio dell'attività di placement e delle negoziazioni con le compagnie assicurative. I target condivisi sono stati raggiunti con la sottoscrizione di apposita convenzione con una nuova compagnia assicurativa a condizioni migliorative rispetto a quelle attuali.

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 precontrattuale, 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 a identificare eventuali indicatori di rischio per la Società.
A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali.
Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni assunti, e in caso di anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi, generalmente per operatori considerati meritevoli a giudizio della Società, 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 mese ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intrapreso/da intraprendere per il recupero dei crediti. Tale sistema permette dunque: i) da un lato, di effettuare analisi di solvibilità su potenziali nuovi operatori e dall'altro ii) di monitorare nel tempo il livello di rischio associato ai contratti in essere; inoltre, tale sistema invia alert automatici in seguito al peggioramento dello standing creditizio del Tenant.
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 mutuabili e la trasmissione periodica di reportistica dettagliata alla Direzione Commerciale e Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari di IGD.
In particolare, lo scadenziario clienti e le situazioni creditizie sono aggiornate costantemente. I consorzi hanno affidato un service di facility e di gestione amministrativa a IGD Management che, a sua volta, lo affida a Società esterne. IGD Management riceve, da tali Società, una reportistica periodica circa la situazione creditizia degli operatori e, in caso di criticità, decide le soluzioni da adottare. Infine, sempre nell'ottica di miglioramento continuo nella gestione del credito, la Società ha avviato un processo di centralizzazione della fatturazione degli oneri consortili.
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:

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

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

L'ubicazione dei centri commerciali, diffusa sul territorio, riduce l'esposizione all'impatto del rischio connesso a fenomeni regionali. L'analisi dei dati di vendita e l'osservazione dell'evoluzione dei fenomeni commerciali, del trend del credito, delle rinegoziazioni e degli afflussi, unitamente al supporto 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. Con riferimento alla valutazione degli asset, la Società si avvale di periti indipendenti, specializzati e selezionati per la valutazione degli immobili in proprietà. La valutazione degli asset viene effettuata due volte all'anno; tuttavia, al fine di monitorarne il processo di valutazione, la Società può richiedere un'ulteriore perizia comparativa ad altri periti indipendenti terzi.
La Società, inoltre, effettua periodicamente analisi di sensitività sulle valutazioni degli asset in portafoglio al fine di monitorare gli effetti che variazioni del tasso di attualizzazione o del tasso di capitalizzazione, dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, ovvero dei ricavi, possono avere sul valore degli asset stessi. La Direzione di Pianificazione e Controllo esegue la valutazione delle perizie, verifica se ci sono degli errori e ricostruisce il Discounted Cash Flow.

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 aggravi 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. 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.
A causa dell'emergenza Covid-19, la Società ha registrato un aumento dei contenziosi con gli operatori commerciali.

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 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 la copertura degli spazi ed è prevista attività di investimento su attività 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, in termini di massimizzazione dei ricavi e 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. La Società opera investimenti costanti in capex volti ad aumentare la qualità e l'attrattività degli immobili, anche attraverso modifiche di layout interno, adattandosi alle richieste del mercato e/o a condizioni economiche congiunturali. Nell'ultimo anno la Società ha proseguito con l'attività di restyling (anche non prime) al fine di mantenere elevata l'attrattività e adeguarsi alle nuove esigenze degli stili di consumo.
Per quanto riguarda il mercato rumeno, gli immobili riflettono uno sviluppo secondo la logica del department store, prediligendo lo sviluppo verticale (multipiano), con rischio di turnover operatori e

conseguente vacancy più elevata nei piani meno nobili (3-4-5 piano). La strategia commerciale è di "full occupancy" degli immobili (per i piani meno nobili si privilegia l'occupancy mediando sul livello del rent/mq) sfruttando al massimo l'effetto richiamo delle ancore (alimentari e fashion).
Sono state, inoltre, attuate azioni di marketing a livello di singolo centro commerciale, finalizzate ad attrarre la clientela a supporto dei piccoli operatori locali.

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 concluso 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 secondo 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 amministrativi, contabili e fiscali interni attraverso il supporto di due risorse interne dedicate.
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 fiscali sono sempre visionate e controllate da primari studi di consulenza esterni.

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 provveduto all'adeguamento alla nuova normativa, sotto la supervisione della Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari, in collaborazione con l'Ufficio Servizi Generali e il fornitore esterno Coop Alleanza 3.0, avvalendosi del supporto di un consulente legale informatico, che affianca il Data Protection Officer ("DPO"), nominato dalla Società nell'azione di compliance. Il consulente si interfaccia con il DPO della Società, appartenente alla Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari, nonché con la Direzione Generale, responsabile della gestione dei Sistemi IT, quest'ultima affidata in outsourcing a Coop Alleanza 3.0. A fine 2018, a seguito dell'introduzione del regolamento europeo sul GDPR, è stato effettuato un corso di formazione sulla privacy a tutti i dipendenti e sono stati eseguiti audit periodici con reporting al Consiglio di Amministrazione.

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 presupposto" 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 in previsione 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.
Il Gruppo IGD ha ottenuto nel 2020 la certificazione ISO 37001 "Anti-Bribery Management Systems" che definisce i requisiti del sistema di gestione anticorruzione.
Nel corso del 2020 il MOG è stato sottoposto ad una revisione complessiva, in particolare è stato integrato con il Sistema Anticorruzione già implementato dalla Società, in occasione della recente certificazione UNI ISO 37001:2016, rilasciata da RINA Services S.p.A., organismo indipendente di

certificazione accreditato da Accredia (Ente Nazionale di accreditamento degli organismi di certificazione e ispezione designato dal Governo) e leader italiano nella valutazione della conformità. L'attuale MOG adottato dalla Società è aggiornato rispetto alle ultime fattispecie di reato introdotte dal D.lgs. 231/2001.

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 sia degli adempimenti nei confronti delle Autorità di vigilanza, sia la compliance alla normativa di riferimento nonché la gestione del processo di informativa al mercato. Tale ultimo processo prevede uno stretto coordinamento tra 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 operative 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 ha adottato un modello di analisi dei rischi 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 imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla propria reputazione di mercato o 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 dei rischi 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.
Durante l'emergenza Covid-19, la Società ha posto in essere diverse azioni a sostegno della propria liquidità, tra cui la riduzione e/o cancellazione di alcune capex ed investimenti rinviabili per complessivi Euro 40 milioni circa. IGD ha, inoltre razionalizzato le spese di gestione non essenziali e attivato ammortizzatori sociali
In ambito finanziario ha provveduto a rinnovare le linee di credito committed di cui sopra fino a maggio e luglio 2023 ed ha provveduto a richiedere un prestito bancario per ca. Euro 36,3 milioni con garanzia statale da parte di Sace pari al 90%.
Questo al fine di consentire la massima flessibilità e capacità della Società di fronteggiare le future scadenze finanziarie in diversi scenari operativi, anche particolarmente negativi.

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 riffinanziamento 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 93% 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.
Ad oggi le agenzie di rating assegnano i seguenti livelli: S&P (BB+ negative), Moody's (Ba2 stable) e Fitch (BBB- outlook negative), quindi solo l'agenzia Fitch ad oggi mantiene un rating in area investment grade. In data 23.12.2020 la Società ha comunicato a Moody's Investor Service Ltd l'esercizio del

recesso dal contratto in essere riguardante i rating dalla stessa assegnati alla Società. Tale recesso avrà efficacia a far data dal 23.02.2021.
Il mantenimento di almeno un rating in area investment grade consente alla Società di non applicare la cd Step Up Clause sui alcuni bond in circolazione per un ammontare pari a ca. Euro 570 milioni. Per questo 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. Il rischio di applicazione della clausola di Step Up, in termini di impatti economici per l'anno 2021, dipende dalla perdita di tutti i rating dell'area investement grade e dalla data in cui questo avviene e, appare comunque limitato in quanto:

- il Bond 162 milioni di Euro è privo della clausola di Step Up;
- il Bond 300 milioni di Euro, in essere per circa 71 milioni di Euro, verrà rimborsato in via anticipata in data 1° marzo 2021;
- il Bond 100 milioni di Euro prevede nel regolamento che si paghi l'eventuale maggiorazione della cedola, pari all'1,25%, a partire dalla cedola in corso;
- il Bond 400 milioni di Euro prevede nel regolamento che si paghi l'eventuale maggiorazione della cedola pari all'1,25%, a partire dalla cedola successiva. La prossima cedola scade in novembre 2021.

In tutti gli scenari precedenti, in caso di successivo ottenimento di almeno un rating in area investment grade, non sarà applicata la clausola di Step Up con le stesse modalità descritte precedentemente.
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 e 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 ai 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 periodicamente 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 2020 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

2.14 // Azioni Proprie

Alla data del 31 dicembre 2020 IGD non possiede azioni proprie.

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 2020 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 2020, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta una perdita netta pari a Euro 66.437 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 121.651 migliaia, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 6,9 milioni, pari al 5,3%, principalmente per effetto degli sconti concessi agli operatori in relazione al periodo di lockdown, per la riduzione di ricavi variabili e affitti spazi temporanei e sfitti per ritardate o mancate aperture a causa degli effetti della pandemia. I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in incremento rispetto all'esercizio precedente, con una incidenza sui ricavi, in peggioramento, che passa dal 20,8% al 26,8%. Il peggioramento è dovuto principalmente alla riduzione dei ricavi descritto precedentemente e alle note di credito emesse per sconti su canoni già fatturati nell'ambito delle azioni di sostegno post lockdown agli operatori.
Il risultato operativo negativo, pari ad Euro 32 milioni, è diminuito per Euro 76 milioni rispetto all'esercizio precedente, per effetto delle svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 111,5 milioni (svalutazione pari ad Euro 56,2 milioni al 31 dicembre 2019).
La gestione finanziaria al 31 dicembre 2020, pari Euro 34,4 milioni, risulta in decremento per Euro 0,1 milioni, rispetto all'esercizio precedente.
La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2019 per circa 2,6 milioni di Euro.

3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

GLOSSARIO

Codice/Codice di Autodisciplina: il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel mese di luglio 2018 dal Comitato per la *Corporate Governance* promosso da Borsa Italiana S.p.A., ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria, in vigore fino al 31 dicembre 2020.

Codice di Corporate Governance: il Codice di Corporate Governance delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A., ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria, approvato dal Comitato per la Corporate Governance nel mese di gennaio 2020, in vigore a partire dal 1° gennaio 2021.

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 2020, 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 e attraverso specifici comitati dotati di funzioni propositive e consultive; (*ii*) sulla trasparenza delle scelte gestionali interne 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 2020, la Società ha redatto il Bilancio di Sostenibilità che descrive le caratteristiche del Gruppo IGD, la sua strategia in ottica ESG, gli obiettivi di sviluppo di breve, medio e lungo termine e i principali risultati conseguiti durante il 2020 negli ambiti della sostenibilità economica, ambientale e sociale.

La Società pubblica annualmente il Bilancio di Sostenibilità certificato e 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 qualora abbia una capitalizzazione di mercato inferiore ad Euro 500 milioni. Sono esclusi dallo *status* di PMI gli emittenti che abbiano superato il predetto limite per tre anni consecutivi.

La Società rientra, pertanto, nella definizione di "PMI" in quanto la capitalizzazione registrata nel corso dell'esercizio 2020 è pari a Euro 424.586.990 e, pertanto, inferiore alla soglia prevista dalla Consob.

Capitalizzazione media		
2020	2019	2018
424.586.990	665.917.325	725.307.328

3.2 // INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) ALLA DATA DEL 25 FEBBRAIO 2021

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).

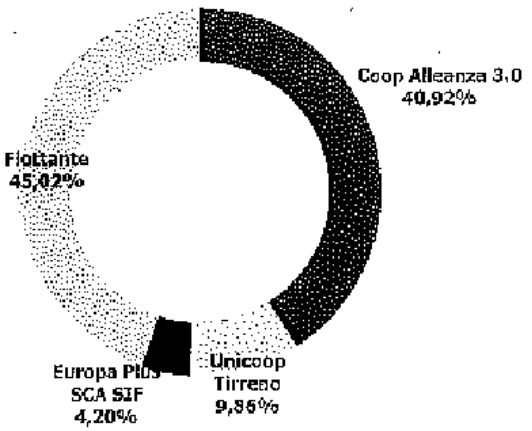
b) Restrizioni al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lett. b), TUF)

Non esistono restrizioni al trasferimento dei titoli.

c) Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lett. c), TUF)

Si precisa che Consob, al fine di garantire una maggior tutela degli investitori nonché l'efficienza e trasparenza del mercato del controllo societario e del mercato dei capitali, alla luce delle forti turbolenze innescate dalla pandemia da Covid-19, ha adottato nel corso del 2020 una serie di provvedimenti per periodi di tempo limitati, con i quali ha ridotto al 3% la soglia per l'obbligo di *disclosure*, ai sensi dell'art. 120, comma 2, TUF, delle partecipazioni rilevanti detenute nel capitale sociale di emittenti quotati qualificabili come PMI. Da ultimo, la Consob, con delibera n. 21672 del 13 gennaio 2021, ha prorogato per un ulteriore periodo di tre mesi – dal 14 gennaio 2021 sino al 13 aprile 2021, salvo proroga o revoca anticipata – gli analoghi provvedimenti già introdotti temporaneamente mantenendo ad oggi l'ulteriore soglia del 3%.
Pertanto, alla luce di quanto sopra e 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 3% 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)

Non esistono patti rilevanti 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 o/o l'obbligo di rimborsare il finanziamento in caso di cambiamento diretto e/o indiretto di controllo della società contraente.
Fermo restando quanto precede, la Società:

i. in data 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"* aventi 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;
ii. 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;
iii. 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;
iv. 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;
v. in data 28 novembre 2019 ha riacquistato le 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 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 verifichi un cambio di controllo della Società;

vi. in data 13 gennaio 2021 ha comunicato al mercato e ai possessori delle obbligazioni di cui al prestito obbligazionario denominato *"€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021"* la volontà di esercitare l'opzione di rimborso anticipato delle Obbligazioni. Pertanto, le Obbligazioni saranno integralmente rimborsate in data 1 marzo 2021. A seguito del rimborso anticipato, le Obbligazioni saranno cancellate;

vii. in data 16 ottobre 2020 ha sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena un'operazione di finanziamento per Euro 36,3 milioni con durata 6 anni, assistita da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società.

In materia di offerte pubbliche di acquisto, nello Statuto della Società non sono previste clausole in deroga alle disposizioni sulla *passivity rule* né disposizioni che prevedano le regole di neutralizzazione.

i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, ha la facoltà, da esercitarsi entro il 12 aprile 2022, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, da riservare in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione - ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società - con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, codice civile, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

In data 10 aprile 2019, l'Assemblea aveva attribuito al Consiglio di Amministrazione un'autorizzazione all'acquisto e all'alienazione di azioni proprie, ai sensi dell'art. 2357, secondo comma, del Codice Civile. L'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie era stata conferita per un periodo di 18 (diciotto) mesi a partire dalla delibera assembleare e pertanto fino al 10 ottobre 2020, mentre l'autorizzazione alla disposizione era stata conferita senza limiti temporali.

Al fine di valutare gli effetti derivanti dall'emergenza sanitaria legata al Covid-19 e le eventuali misure da adottare in ragione di ciò, l'operatività in acquisto di azioni proprie è stata interrotta e conseguentemente, l'Assemblea ordinaria degli azionisti dell'11 giugno 2020 ha deliberato di revocare la precedente delibera di autorizzazione all'acquisto di azioni proprie, assunta dall'Assemblea ordinaria del 10 aprile 2019.

Alla data della presente Relazione, la Società non possiede 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 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.

Nel mese di gennaio 2020, il Comitato per la Corporate Governance ha adottato il Codice di Corporate Governance che si applicherà a partire dall'esercizio 2021. A tale riguardo, già nel corso dell'esercizio 2020, la Società ha avviato il processo di adeguamento alle raccomandazioni contenute nel Codice di Corporate Governance, come meglio illustrato nel prosieguo.

Il Codice, nella versione di gennaio 2020, è disponibile sul sito Internet di Borsa Italiana al seguente indirizzo: https://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-Governance/codice/2020.pdf

In linea con le best practice internazionali in materia di Corporate Governance, e avuto riguardo alle raccomandazioni del Codice approvato dal Comitato della Corporate Governance di Borsa Italiana, la Società ha adottato da tempo un proprio Regolamento di Governance, che – unitamente ad altri documenti (Statuto, Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex d.lgs. 231/2001, Codice Etico, Regolamento Assembleare, Procedura per le operazioni con parti correlate, Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate, Procedura di internal dealing, Politica Anticorruzione) – costituisce l'insieme degli strumenti di autonormazione della Governance della Società.

In ottemperanza agli obblighi normativi, la presente contiene una descrizione generale del sistema di governo societario adottato dalla Società e riporta le informazioni sugli assetti proprietari e sull'adesione al Codice, secondo il principio del "comply or explain" previsto.

La Società ha, tra le sue controllate, le società Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.R.L., entrambe di diritto rumeno, che 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, 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 IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

3.4.1 NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123-*bis*, comma 1, lett. l), 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 2021, al 4,5% del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 44 del 29 gennaio 2021) 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 1, 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

Il Consiglio di Amministrazione, al termine dell'attività istruttoria svolta dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione - con il supporto della Società Egon Zehnder – nella seduta del 28 gennaio 2021, su proposta del Comitato stesso e, sentito il parere del Collegio Sindacale, ha deliberato l'adozione di un piano di successione dell'Amministratore Delegato. Contestualmente, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto dell'elaborazione del piano di successione anche delle posizioni chiave della Società.

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

Il Consiglio di Amministrazione in carica alla data della presente Relazione è composto dai seguenti amministratori e, segnatamente, da Elio Gasperoni (Presidente), Claudio Albertini (Amministratore

Delegato), Rossella Saoncella (Vice-Presidente), Gian Maria Menabò, Luca Dondi Dall'Orologio, Isabella Landi (cooptata in sostituzione del consigliere dimissionario Sergio Lugaresi), Elisabetta Gualandri, Livia Salvini, Alessia Savino, Eric Jean Véron e Timothy Guy Michele Santini.

Si precisa che, in data 28 settembre 2020, il consigliere indipendente Sergio Lugaresi ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di consigliere e membro del Comitato Controllo e Rischi. Il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 5 novembre 2020 ha deliberato, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, di cooptare la dott.ssa Isabella Landi quale nuovo componente indipendente, non esecutivo, del Consiglio di Amministrazione, in sostituzione del dott. Sergio Lugaresi. La dott.ssa Isabella Landi rimarrà in carica fino alla scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, ovverosia fino alla data dell'Assemblea di approvazione del bilancio relativo all'esercizio al 31 dicembre 2020.

Si ricorda che 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.

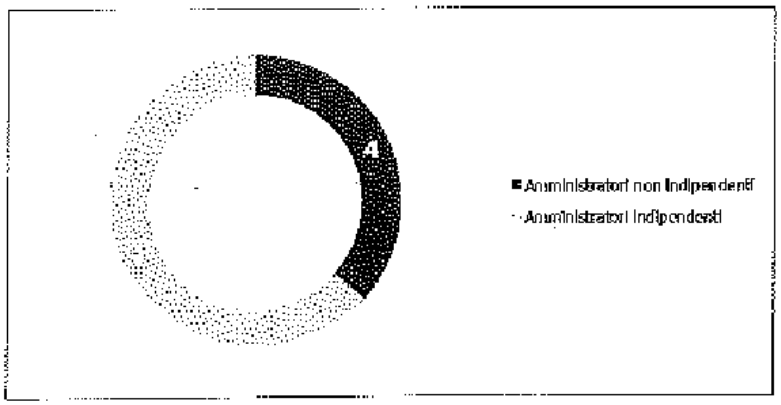
Dalla Lista n. 2, presentata dal socio Unicoop Tirreno soc.coop, sono stati tratti gli amministratori Livia Salvini e Alessia Savino. Tale lista è stata votata dal 16,18% delle azioni rappresentate in Assemblea.

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 ultraventennale all'interno del Gruppo Unipol, dove è arrivato a ricoprire il ruolo di Direttore Generale di Unipol Merchant. E' inoltre membro 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 Vallog, leader nel settore immobiliare logistico italiano. Dopo aver sviluppato oltre 2,000,000 mq di superfici logistiche in Europa e in Cina, Vallog è stata ceduta al fondo britannico SEGRO Plc nel 2015. È tuttora socio minoritario e Amministratore Delegato di Vallog. 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, nonchè 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 rischiosità degli investimenti immobiliari. È inoltre membro del CdA di Nomisma Energia S.r.l. e del Nucleo di Valutazione dell'Università LUM Jean Monnet. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

Isabella Landi

Amministratore Indipendente

Nata a Meldola (FC) nel 1964, si è laureata in Economia e Commercio nel 1989 all'Università degli Studi di Bologna. È iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Forlì e al Registro dei Revisori Contabili. Esperta in materia contabile e fiscale, ristrutturazioni societarie e riorganizzazioni aziendali, controllo e revisione. Ha svolto vari incarichi in collegi sindacali di cooperative, società di capitali ed enti locali e ha svolto incarichi di Liquidatore di cooperative e società in liquidazione volontaria e curatore fallimentare presso il Tribunale di Forlì, oltre a incarichi di "Tax due diligence" ed asseverazione di piani di ristrutturazione. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

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 afferisce 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 Spa e membro del CdA della società Enercoop Tirreno Srl. 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'onere di eventuali altri incarichi di amministratore o sindaco ricoperti in altre società, secondo quanto previsto dal regolamento "Limiti al Cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori" di seguito specificato, avendo cura di verificare che tale condizione permanga durante lo svolgimento del loro mandato.

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

Gli amministratori adeguano il proprio comportamento ai contenuti del Codice Etico, alla Procedura di internal dealing e a tutte le disposizioni con le quali la Società regolamenta l'agire degli amministratori;

al pari dei membri del Collegio Sindacale, gli amministratori mantengono la massima riservatezza sui documenti e sulle informazioni di cui hanno conoscenza per ragione del proprio ufficio.

Politiche di diversità

Il Consiglio di Amministrazione risulta composto da membri dotati di differenti caratteristiche professionali e personali, quali professori universitari, liberi professionisti, imprenditori, nonché dirigenti di azienda. La maggioranza degli amministratori eletti risulta in possesso del requisito di indipendenza ai sensi delle disposizioni del Codice di Autodisciplina e del TUF.

La composizione del Consiglio di Amministrazione risulta inoltre 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.

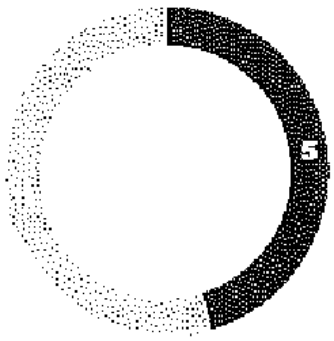
A tal proposito merita ricordare che, sin dall'assemblea del 19 aprile 2012, Coop Alleanza 3.0 soc. coop. (già Coop Adriatica) e Unicoop Tirreno soc. coop., in occasione della presentazione delle liste per il rinnovo dell'organo di amministrazione e dell'organo di controllo della Società, avevano indicato 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, con arrotondamento per eccesso all'unità superiore qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti degli organi di amministrazione appartenenti al genere meno rappresentato. Tale criterio di riparto si applica per sei mandati consecutivi a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di amministrazione successivo alla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio.

In data 5 novembre 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società ha modificato lo Statuto al fine di adeguarlo alle provisioni in materia di equilibrio tra i generi di cui alla Legge di Bilancio.

Quote di genere nel Consiglio di Amministrazione



Genere femminile Genere maschile

Nota: Il grafico tiene conto della sostituzione per cooptazione del consigliere dimissionario dott. Sergio Lugaresi con la nomina della dott.ssa Isabella Landi in occasione della riunione del CdA del 5 novembre 2020

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, aggiornato il 26 febbraio 2015, su proposta del Comitato per le Nomine e per 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 25 febbraio 2021 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. Si precisa che durante il periodo dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, sono state svolte diverse riunioni consigliari ed endoconsiliari, durante le quali il management della Società ha approfondito diversi aspetti connessi sia alle azioni messe in atto al fine di contenere gli impatti derivanti dall'emergenza, sia le riflessioni strategiche sulle possibili evoluzioni del business.

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 nonchè 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.

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

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 2020, la Società ha diffuso un calendario finanziario che prevede 4 riunioni per il 2021 ed in particolare:

- **25 febbraio 2021:** Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020;
- **6 maggio 2021:** Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2021;
- **5 agosto 2021:** Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2021;
- **4 novembre 2021:** Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2021.

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 2021.
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 [1].
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 2020 il termine di preavviso, ritenuto congruo, è stato pari, in media, a 2 (due) giorni.

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

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 della Società al fine di fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno. Spetta al Presidente del Consiglio di Amministrazione, anche su richiesta di uno o più amministratori, richiedere all'Amministratore Delegato l'intervento alle riunioni consiliari dei dirigenti della Società e delle società del gruppo, al fine di fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.
Nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 7 riunioni, nelle date del 27 febbraio, 7 maggio, 7 luglio, 6 agosto, 5 novembre (in sede ordinaria e in sede straordinaria) 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 due ore e quaranta 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.
Nel corso dell'esercizio, al Consiglio di Amministrazione sono stati attribuiti, tra l'altro, i seguenti compiti, in conformità dei criteri stabiliti dall'articolo 1.C.1 del Codice di Autodisciplina:
a) esaminare e approvare 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; definire il sistema di governo societario della Società e la struttura del gruppo;
b) definire 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) valutare 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;

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

d) anche ai fine di favorire la massima partecipazione dei Consiglieri e l'effettiva collegialità dell'organo amministrativo, istituire 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) stabilire 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) valutare 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) deliberare 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, il Consiglio 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) effettuare, 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;
i) tenuto conto degli esiti della valutazione di cui alla precedente lettera h), esprimere 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) fornire 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, esprimere 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 rende noto al mercato l'esito della propria

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

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, rilevare annualmente e rendere 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) esprimere 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, il Consiglio 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) determinare, 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 e fissarne il compenso previo parere del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione;

q) promuovere iniziative volte a favorire la partecipazione più ampia possibile e consapevole degli azionisti e a rendere agevole l'esercizio dei diritti degli stessi, garantendo tempestività ed esaustività delle informazioni che vengono loro trasmesse;

r) provvedere 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) approvare la Politica Anticorruzione, assicurare 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) nominare, previo parere del Collegio Sindacale, un Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili ai sensi delle disposizioni introdotte dalla Legge 262/2005;

t) 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, valutare nel merito ciascuna fattispecie problematica e segnalare 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;

---

(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.

v) al fine di assicurare la corretta gestione delle informazioni societarie, aggiornare, su proposta dell'Amministratore Delegato o del Presidente del Consiglio di Amministrazione, la procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti l'emittente, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate e rilevanti [9];
z) valutare 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, al Consiglio di Amministrazione sono state attribuite le seguenti funzioni, da esercitarsi previo parere del Comitato Controllo e Rischi:

- definire 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;
- individuare 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;
- valutare, 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;
- approvare, 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;
- descrivere 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;
- valutare, 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;
- nominare e revocare, 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 25 febbraio 2021, 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

---

(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.

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 2020), 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 2020, il Consiglio di Amministrazione, in occasione di riunioni appositamente convocate: (i) ha esaminato e approvato preventivamente le operazioni della Società e delle sue controllate, quando tali operazioni hanno assunto un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per l'Emittente stesso. Si considerano operazioni di significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario, quelle rientranti nel novero delle operazioni riservate alla competenza del Consiglio ai sensi dello Statuto. Il tutto con particolare attenzione alle situazioni in cui uno o più amministratori erano portatori di un interesse per conto proprio o di terzi; (ii) ha effettuato la valutazione con esito positivo sulla dimensione, sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi Comitati interni.
In ottemperanza al Codice di Autodisciplina e tenendo conto delle raccomandazioni del Comitato per la Corporate Governance, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha effettuato anche per il 2020 la propria valutazione sulla dimensione, sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi Comitati, con l'assistenza della società di consulenza Egon Zehnder (cosiddetta "Board review"), che viene svolta dalla Società sin dal 2007.
Si precisa che la società di consulenza Egon Zehnder ha svolto altresì per IGD l'incarico di assistenza per la predisposizione del Piano di Successione dell'Amministratore Delegato e delle posizioni chiave della Società, nonché l'incarico per lo svolgimento di un'attività di formazione - svolta nel corso del 2020 che ha coinvolto l'intera popolazione aziendale - con un focus sulle competenze trasversali, chiamata "Team Virtuale".
Il processo di valutazione si è sviluppato tramite:

- Invio del questionario agli 11 Consiglieri
- Raccolta dei questionari compilati da parte dei Consiglieri
- Interviste individuali con Presidente, Amministratore Delegato e Presidente di ciascun Comitato per raccogliere commenti e/o integrazioni rispetto alle risposte indicate nel questionario
- Raccolta dei dati ed evidenze emersi dalla compilazione dei questionari e dalle interviste individuali
- Elaborazione dei risultati in forma anonima ed aggregata
- Presentazione dei risultati del Progetto al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e al Consiglio di Amministrazione

I risultati della Board Review sono stati successivamente presentati e discussi durante la seduta del Consiglio di Amministrazione del 25 febbraio 2021.

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

- Profilo quali-quantitativo del Consiglio di Amministrazione – possibili indicazioni in vista del rinnovo;

[11] Art. 1 Codice di Autodisciplina.

- Indipendenza, Integrazione e Formazione;
- Organizzazione e funzionamento del Consiglio di Amministrazione;
- Organizzazione e funzionamento dei Comitati;
- Ruolo del Presidente e rapporti tra i Consiglieri e il Management;
- Coinvolgimento del Consiglio nelle strategie e nel governo del rischio;
- Struttura, piani di successione e politiche di remunerazione;
- 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, al termine del mandato il Consiglio ha espresso le seguenti valutazioni:

- La larga maggioranza dei Consiglieri conferma, in continuità con le precedenti autovalutazioni del mandato, il giudizio positivo sul profilo quali-quantitativo del Consiglio in termini di:
  - composizione quantitativa del Consiglio unanimemente ritenuta ottimale (11 membri);
  - composizione qualitativa, in termini di mix delle competenze ed esperienze rappresentate dagli Amministratori per un'efficace e competente gestione dell'impresa (90%);
  - bilanciamento tra Consiglieri Indipendenti e Non Indipendenti (80%).
- La maggioranza dei Consiglieri Indipendenti rinnova il giudizio positivo in tema di indipendenza, in particolare:
  - reputa efficace la gestione da parte del Consiglio delle situazioni di potenziale conflitto di interesse (83%);
  - apprezza il contributo di indipendenza sostanziale (e non solo formale) apportato dagli Indipendenti ai lavori consiliari (67%).
- La larga maggioranza (o in alcuni casi la totalità) dei Consiglieri, in continuità con le precedenti autovalutazioni, rinnova il proprio apprezzamento relativamente all'organizzazione e al funzionamento del Consiglio.
- La larga maggioranza dei Consiglieri (laddove lo scorso anno era la totalità) attribuisce pieno apprezzamento per lo spazio dedicato in Consiglio alle operazioni straordinarie e investimenti (90%), alla materia del rischio e relativi controlli (90%) ed alla Governance (70%).
- Con riferimento alla predisposizione di un Piano di Successione si registra un miglioramento nella soddisfazione per lo spazio dedicato in Consiglio nell'ultimo anno all'approfondimento delle tematiche afferenti le risorse umane e l'organizzazione ed ai piani di successione. Una minoranza invita comunque a continuare a lavorare in questa traiettoria.
- In continuità con le autovalutazioni precedenti, la larga maggioranza (o in alcuni casi la totalità) degli Amministratori:
  - rinnova il proprio unanime apprezzamento per il flusso informativo e le presentazioni rese in Consiglio;
  - conferma con ampio consenso di essere adeguatamente informata sulle aree di maggiore rilevanza strategica per la Società;
  - valuta positivamente il sistema di gestione delle operazioni con parti correlate ed esprime piena soddisfazione per le modalità di gestione delle informazioni price sensitive.
- Tutti i Consiglieri esprimono una valutazione positiva sui Comitati endoconsiliari attualmente previsti in IGD (Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, Comitato Controllo e Rischi, Comitato per le Operazioni con Parti Correlate).

Gli Amministratori sono pienamente consapevoli della straordinarietà di questo anno di mandato e riconoscono quanto gli eventi esterni conseguenti la pandemia abbiano fortemente influenzato l'operato e i processi decisionali del Consiglio di IGD. Nel contesto di incertezza e di grande complessità attraversato dalla Società, diversi Amministratori sottolineano l'ottimale gestione dell'emergenza pandemica da parte del Consiglio e del top management di IGD.
La totalità dei Consiglieri, in continuità con le autovalutazioni degli anni precedenti, è soddisfatta del sistema in essere per il governo del rischio.
La quasi totalità dei Consiglieri (87%), in continuità con la precedente autovalutazione, è soddisfatta del suo livello di conoscenza della struttura organizzativa e dei manager che ricoprono posizioni chiave e ritiene che l'assetto organizzativo e il Management di IGD siano adeguati ed efficaci per il raggiungimento degli obiettivi prefissati.
I Consiglieri hanno inoltre individuato alcuni possibili spunti di riflessione e/o proposte per il futuro lavoro del Consiglio; in particolare:

- in vista del rinnovo, pensando alle sfide future per IGD e valutando la possibilità di arricchire ulteriormente le competenze ed esperienze consiliari, il Consiglio segnala come elementi da rafforzare, in ordine di preferenza:
  - l'orientamento strategico e di mercato (60%);
  - risorse umane e organizzazione (56%);
  - sostenibilità sociale e ambientale (44%).
- focalizzandosi sulla valorizzazione della «diversità», con specifico riferimento a quanto previsto dall'art. 2 del Codice di Autodisciplina, sono indicate prioritarie per il futuro Consiglio la diversificazione in termini di:
  - competenze e professionalità (80%);
  - esperienza anche manageriali (70%);
  - formazione (70%).
- Due Consiglieri sottolineano l'importanza di garantire un sempre maggiore spazio alle tematiche di sostenibilità/ESG e sarebbero favorevoli ad istituire un Comitato endoconsiliare dedicato.
- Alcuni Amministratori indicano come prioritari in futuro per IGD il rischio che la pandemia perduri, i rischi legati all'evoluzione del core business e allo sviluppo dell'e-commerce, l'attenzione al Loan to Value e il maggior rischio di speculazione sul titolo.

Da ultimo, si precisa che, alla data della presente Relazione, l'Assemblea della Società non ha autorizzato deroghe in via generale e preventiva al divieto di concorrenza previsto all'art. 2390 del cod.civ.[12]

3.4.4 ORGANI DELEGATI

Amministratore Delegato

Lo 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.

([12]) Criterio applicativo 1.C.4 Codice di Autodisciplina.
([13]) Art. 23 dello Statuto.

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 pollennali, 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, del *budget* di spesa approvati dal Consiglio di Amministrazione e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- assumersi la responsabilità della predisposizione del piano annuale degli interventi nonché dei relativi *budget* preventivi di spesa sia per quanto riguarda le nuove realizzazioni che per le manutenzioni da sottoporre alla approvazione del Consiglio di Amministrazione;
- mantenere, d'intesa con il Presidente, le relazioni con le cooperative socie circa i piani di integrazione dei rispettivi piani di investimento;
- individuare, d'intesa con il Presidente, la dimensione ottimale degli organi ed i nominativi per le cariche di Consigliere e Sindaco, nonché di Presidente, Vice-Presidente e/o Amministratore Delegato delle società controllate e collegate affinché il Presidente stesso possa sottoporli al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione;
- sovrintendere alla gestione del processo di nomina per la copertura delle principali posizioni manageriali dell'intero gruppo;
- definire, d'intesa con il Presidente, le proposte per il trattamento economico dell'Alta Dirigenza della Società e dell'intero gruppo da sottoporre al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione per lo svolgimento delle relative funzioni;

- curare che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società sia adeguato alla natura ed alle dimensioni dell'impresa.

L'Amministratore Delegato della Società è qualificabile come il principale responsabile della gestione dell'impresa (*chief executive officer*) ai sensi del Codice di Autodisciplina. Al riguardo, si segnala che l'Amministratore Delegato non ha assunto l'incarico di amministratore 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 approvate dal Consiglio di Amministrazione;
- mantenere le relazioni con le cooperative socie in merito all'aggiornamento dei rispettivi piani di investimento nel segmento dei Centri Commerciali;
- ricoprire il ruolo di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; in tal veste, coordinandosi per quanto necessario con l'Amministratore Delegato: (i) cura l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate e li sottopone periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione; (ii) dà esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia; (iii) riferisce periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione con la frequenza fissata da quest'ultimo sia in relazione all'identificazione dei rischi, sia in relazione alla più complessiva attività relativa alla gestione del sistema di controllo, al suo concreto funzionamento e alle misure in proposito adottate; (iv) si occupa dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare; (v) può chiedere alla funzione di internal audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione ai Presidenti del Comitato Controllo e Rischi e del Collegio Sindacale; (vi) riferisce tempestivamente al Consiglio in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il Consiglio di Amministrazione possa prendere le opportune iniziative; (vii) propone al Consiglio di Amministrazione la nomina, la revoca e la remunerazione

([14]) Art. 17 dello Statuto.
([15]) Art. 24.1 dello Statuto.

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.

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 Rendiconti 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

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

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 25 febbraio 2021 ha confermato la permanenza del requisito di indipendenza in capo ai consiglieri Luca Dondi Dall'Orologio, Elisabetta Gualandri, Isabella Landi, 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 25 febbraio 2021 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 Corporate Governance.

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione della Società, in conformità con la Raccomandazione n. 7 del Codice di Corporate Governance, ha adottato, in data 17 dicembre 2020, i criteri per valutare la significatività delle relazioni professionali, economiche e finanziarie nonché delle remunerazioni aggiuntive, per la verifica della persistenza del requisito di indipendenza. In particolare, nel corso di tale riunione, il Consiglio di Amministrazione ha previsto che "Ai fini della valutazione di indipendenza di ciascun amministratore non esecutivo ai sensi dell'art. 2 del Codice di Corporate Governance, si considerano di regola significative, salva la ricorrenza di specifiche circostanze da valutare in concreto caso per caso, in base al principio di prevalenza della sostanza sulla forma:

a) le relazioni commerciali, finanziarie o professionali, in essere o intercorse nei tre esercizi precedenti, con IGD, le società da essa controllate o la società controllante, o con i rispettivi amministratori esecutivi o il top management, il cui corrispettivo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:
   (i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;
   (ii) nel caso di relazioni con una società di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia amministratore esecutivo o con uno studio professionale o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner o associato, il 5% del fatturato annuo generato direttamente dall'amministratore nell'ambito dell'attività esercitata presso tale società, studio professionale o società di consulenza;
   (iii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD;

b) le remunerazioni aggiuntive rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice di Corporate Governance o previsti dalla normativa vigente, ricevute nell'esercizio in corso o nei precedenti tre esercizi da IGD, da una sua controllata o dalla società controllante, il cui importo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:
   (i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;

[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*".

(ii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD".

In data 22 febbraio 2021 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.
In data 25 febbraio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori in carica alla medesima data. Con riferimento al Consigliere Timothy Michele Santini, il Consiglio di Amministrazione ha rilevato che, nel corso dell'esercizio 2020, il Consigliere è stato titolare di un incarico professionale conferito dalla Società, per il tramite della società controllata Porta Medicea, finalizzato alla definizione di un'efficace strategia commerciale relativamente all'immobile a destinazione commerciale in corso di costruzione nell'ambito dell'iniziativa "Porta a Mare". Si precisa che tale incarico ha avuto una esecuzione parziale, per effetto dell'interruzione temporanea dei lavori nel 2020 a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, ed è altresì venuto a scadenza nel mese di ottobre 2020.
Il predetto incarico è stato già oggetto di valutazione da parte del Consiglio di Amministrazione che ha confermato che lo stesso è stato conferito al dott. Consigliere Timothy Michele Santini in ragione della sua esperienza ventennale nella gestione immobiliare strategica e in investimenti in primarie location commerciali sia in Italia che all'estero nonché della circostanza che l'incarico richiedeva comunque un impegno limitato. Il Consiglio, in conformità alla Raccomandazione n. 7 del Codice di Corporate Governance, ha ritenuto che tale rapporto di natura professionale non fosse idoneo a incidere sull'autonomia di giudizio e il libero apprezzamento dell'Amministratore, trattandosi di un incarico non significativo, sia in termini assoluti, per la modica entità, sia avuto riguardo alla situazione economica dell'interessato, pertanto ha confermato l'indipendenza del consigliere Santini ai sensi del Codice di Corporate Governance, sulla base di un principio di prevalenza della sostanza sulla forma.
Pertanto, 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 22 febbraio 2021 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*.

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 aveva 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 aggiunta una nuova sezione nella Relevant Information List all'interno della quale sono iscritti i soggetti che hanno accesso a tale informazione. Inoltre, l'Amministratore Delegato, con il supporto delle competenti funzioni aziendali, è tenuto a monitorare l'evoluzione dell'informazione rilevante al fine di valutare se e quando tale informazione possa acquisire natura privilegiata.
La Società comunica al pubblico, il prima possibile, le informazioni privilegiate con modalità che consentono un accesso rapido, gratuito, non discriminatorio e simultaneo in tutta l'Unione Europea nonché una valutazione completa, corretta e tempestiva delle informazioni medesime da parte del pubblico, mediante diffusione di un apposito comunicato stampa.
La Società può ritardare, sotto la sua responsabilità, la comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate, purché siano soddisfatte le condizioni del ritardo previste dal regolamento MAR. La decisione in ordine all'attivazione del ritardo è di competenza dell'Amministratore Delegato, il quale provvede altresì a garantire la massima riservatezza nel trattamento dell'informazione privilegiata e alle necessarie e tempestive iscrizioni all'interno dell'elenco delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate ("**Insider List**"), tenuto dalla Società ai sensi del Regolamento.
L'Insider List è suddivisa in due distinte sezioni: una sezione definita "occasionale" per specifiche informazioni privilegiate, così come individuate di volta in volta, che riporta i dati delle persone che hanno accesso alla stessa; una sezione definita "permanente" in cui sono inclusi i soggetti che hanno sempre accesso a tutte le informazioni privilegiate.

Internal dealing

La Società, in ottemperanza all'articolo 114, comma 7, del TUF e alle disposizioni di attuazione previste dagli artt. 152-*sexies* e seguenti del Regolamento Emittenti Consob, aveva adottato già nel gennaio 2007 una procedura diretta a disciplinare gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni aventi ad oggetto azioni della Società o altri strumenti finanziari ad esse collegati compiute da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate ("**Procedura Internal Dealing**"). La Procedura Internal Dealing è stata aggiornata nel 2016 e da ultimo nel 2018 al fine di tenere conto delle novità introdotte dal MAR e delle modifiche apportate al Regolamento Emittenti Consob.
Per ulteriori informazioni si rinvia alla Procedura Internal Dealing disponibile sul sito *internet* http://www.gruppoigd.it/Governance/Internal-Dealing.

3.6 // COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno, più comitati con funzioni consultive e propositive e precisamente: il Comitato Controllo e Rischi, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

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

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

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

3.7 // COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE

In linea con quanto raccomandato nel Codice di Autodisciplina ([18]), il Consiglio di Amministrazione, nel corso del 2012, ha ritenuto sussistenti le esigenze organizzative menzionate nel Codice e ha, pertanto, deliberato di accorpare 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 possiedano i requisiti di indipendenza, professionalità ed esperienza richiesti anche per ricoprire il ruolo di componenti del comitato per le nomine.

Composizione e funzionamento del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (ex art. 123-*bis*, comma 2, lettera d), TUF)

Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

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

([18]) 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*".

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 2020, il Comitato si è riunito 5 (cinque) volte, nelle date del 12 febbraio, 21 febbraio, 13 marzo, 16 giugno e 30 ottobre. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è stata pari al 100% per tutti i componenti del Comitato. Parimenti, il Presidente del Collegio Sindacale ha assistito a 4 (quattro) riunioni su 5 (cinque).
Nel corso dell'esercizio 2020, la durata media delle riunioni è stata di circa 40 minuti. Le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

Funzioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione
Nel corso dell'Esercizio, al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione sono state attribuite le seguenti funzioni:

- svolgere 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;
- 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;
- proporre altresì al Consiglio i candidati alla carica di Amministratore nei casi di cooptazione, qualora occorresse sostituire amministratori indipendenti;
- 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;
- 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;
- 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.

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.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione a cui si fa espresso rinvio.

3.9 // COMITATO DI PRESIDENZA

A seguito del rinnovo degli organi sociali, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 6 giugno 2018, ha ritenuto di non ravvisare la necessità di costituire un Comitato di Presidenza, tenuto conto degli assetti proprietari o 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 ([19]).

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

Comitato Controllo e Rischi fino al 28 settembre 2020

Elisabetta Gualandri	Presidente (Indipendente)
Luca Dondi Dall'Orologio	(Indipendente)
Sergio Lugaresi	(Indipendente)

Comitato Controllo e Rischi dal 5 novembre 2020

Elisabetta Gualandri	Presidente (Indipendente)
Luca Dondi Dall'Orologio	(Indipendente)
Isabella Landi	(Indipendente)

Il Comitato Controllo e Rischi è composto da tre Amministratori indipendenti: Elisabetta Gualandri, in qualità di Presidente, Luca Dondi Dall'Orologio, nominati 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, e Isabella Landi, cooptata dal Consiglio di Amministrazione del 5 novembre 2020 in sostituzione del consigliere Sergio Lugaresi che ha presentato le dimissioni in data 28 settembre 2020.
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, 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

([19])Art. 7 del Codice di Autodisciplina.

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 2020, il Comitato si è riunito 10 (dieci) volte, nelle date del 21 febbraio, 21 aprile, 4 maggio, 25 maggio, 29 giugno, 3 agosto, 3 settembre, 5 novembre, 20 novembre e 11 dicembre. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è stata pari al 100%. 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 al 100%.
La durata media delle riunioni è stata di circa 1 ora e 15 minuti. Le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

Funzioni attribuite al Comitato Controllo e Rischi

Nel corso dell'Esercizio, al Comitato Controllo e Rischi sono state attribuite le seguenti funzioni:

a) esprimere 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*.

b) valutare, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
c) esprimere pareri su specifici aspetti inerenti all'identificazione dei principali rischi aziendali;
d) esaminare 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;
e) monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di internal audit;
f) chiedere alla funzione di internal audit lo svolgimento di eventuali verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;
g) riferire 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;
h) supportare, 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 2020, 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 2020 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 2021, 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 o regolamenti nonchè dello Statuto e delle procedure interne. In quest'ambito, pertanto, il sistema di controllo interno definito con l'obiettivo di garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria deve essere considerato come elemento integrato e non distinto rispetto al generale sistema di gestione dei rischi adottato dalla Società.

Tale sistema si integra nei più generali assetti organizzativi e di governo societario adottati dalla Società tenendo in adeguata considerazione le best practice esistenti in ambito nazionale e internazionale ed i modelli di riferimento, anche alla luce dell'evoluzione della disciplina.

In particolare, le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno definito da IGD sono ispirate al riferimento metodologico CoSo Framework; la Società pianifica ed effettua costantemente attività di sviluppo ed affinamento del sistema nelle sue componenti, in una logica di miglioramento continuo.

Le attività di progettazione del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno vengono coordinate in coerenza con le valutazioni inerenti il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici dell'emittente, anche nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività dell'emittente.

Le componenti del sistema vengono di seguito sinteticamente rappresentate:

a) Ambiente di controllo

L'ambiente di controllo rappresenta il contesto organizzativo in cui sono stabiliti strategie e obiettivi, le modalità con cui le attività di business vengono strutturate e le modalità con cui vengono identificati e gestiti i rischi. Esso comprende molti elementi, inclusi i valori etici della Società, le competenze e lo sviluppo del personale, lo stile di gestione operativa e le modalità con le quali sono assegnate deleghe, poteri e responsabilità. In coerenza con gli standard metodologici di riferimento, l'ambiente di controllo viene rappresentato attraverso la descrizione di cinque sotto elementi:

i) Impegno verso l'integrità ed i valori etici

La Società ha definito e diffuso al personale e 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 concluso nell'aprile del 2020 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) ottenendo la relativa certificazione. Tale percorso, iniziato nell'autunno del 2019, ha portato, inoltre, la Società all'adozione di una Politica Anticorruzione e, al contempo, all'individuazione dell'Organo Direttivo, dell'Alta Direzione e della 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 espliciterà nel seguente capoverso, al Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi; al Comitato Controllo e Rischi, al Collegio Sindacale, all'Organismo di Vigilanza, al Dirigente Preposto e all'Internal Audit.

iii) Definizione delle strutture, delle linee di reporting e delle responsabilità del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno

Il Sistema di controllo interno e gestione dei rischi coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

1) il Consiglio di Amministrazione;
2) l'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
3) il Comitato Controllo e Rischi, espressione del Consiglio di Amministrazione, costituito ai sensi del Codice 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;
4) 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");
5) 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;
6) 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;
7) 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;
8) 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 di 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 ([20]).

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 ([21]). 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.

b) Valutazione del rischio

La valutazione del rischio è considerata elemento basilare del sistema. In tale direzione, al fine di dotarsi di strumenti più allineati alle esigenze di controllo e di gestione dei rischi che la propria complessità organizzativa, lo *status* di società quotata e le dinamiche di *business* le impongono, IGD ha definito ed implementato un processo di gestione integrata dei rischi, che si ispira a *standard* riconosciuti a livello internazionale in ambito ERM. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto indicato al punto a), attraverso la descrizione di quattro sotto elementi:

i) Definizione di appropriati obiettivi

La Società verifica che le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del sistema di controllo interno e gestione dei rischi siano costantemente allineate agli obiettivi strategici, finanziari, operativi e di *compliance* della Società.

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 o 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

([20]) Commento all' art. 7 del Codice Autodisciplina.
([21]) Commento all' art. 7 del Codice Autodisciplina.

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, e quindi 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, a rotazione, dei maggiori rischi e dei presidi connessi;
- l'esecuzione di analisi di *benchmark* con società competitor/comparable.

Tali attività, effettuate in relazione al processo di *Enterprise Risk Management*, vengono integrate 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.
La Società ha inoltre previsto nel proprio modello ERM e nella relativa *Risk Map* anche i rischi "*Responsabilità ex D.Lgs. 231/01*" e "*Responsabilità ex L.262/05*" per la verifica periodica delle attività poste in essere al fine di garantire l'adeguatezza ed efficacia dei relativi modelli alla normativa e all'organizzazione aziendale.

c) Attività di controllo

Le attività di controllo vengono definite nell'ambito delle norme, politiche, linee guida e procedure che possono aiutare ad assicurare che le decisioni di trattamento del rischio siano eseguite in modo adeguato. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, le attività di controllo vengono rappresentate, in continuità con quanto indicato al punto b), attraverso la descrizione di tre sotto elementi:

i) Individuazione e sviluppo di attività di controllo

Le attività di controllo definite da IGD si basano sulla definizione e l'implementazione di una serie di presidi di mitigazione dei rischi, che possono avere natura organizzativa, procedurale, operativa o riguardare i rapporti con terzi portatori di interessi. L'identificazione delle attività di controllo trae origine dalle attività di identificazione dei rischi e mappatura dei processi effettuate nell'ambito del modello di ERM, del modello di organizzazione, gestione e controllo *ex* D. Lgs. 231/01 e del sistema di controllo amministrativo-contabile. Nell'ambito di tali attività di *assessment*, la Società valuta l'adeguatezza dei controlli esistenti rispetto ai livelli di rischio rilevati e definisce azioni di rafforzamento dei controlli, in linea con gli obiettivi di controllo definiti e condivisi dal *top management*. L'effettuazione delle azioni definite viene periodicamente monitorata dagli attori del sistema, ciascuno secondo le proprie attribuzioni e responsabilità, 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.

d) Informazione e Comunicazione

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. Il corretto funzionamento del Sistema CIGR si basa sulla proficua interazione nell'esercizio dei compiti tra le funzioni aziendali coinvolte. Un Sistema CIGR efficiente mira al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

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

In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, l'informazione e comunicazione viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto c), attraverso la descrizione di tre sotto elementi:

i) Utilizzo delle informazioni rilevanti

Per supportare concretamente le attività di controllo, la Società acquisisce o valuta le informazioni rilevanti. In fase di monitoraggio del sistema sono previste sessioni di acquisizione informativa basate su interviste al management e su schemi di *self assessment*. La Società ha inoltre definito un set di indicatori (*Key Risk Indicators*) alimentati periodicamente con la finalità di cogliere elementi utili ad una valutazione dinamica dei fenomeni di rischio. Analoghi schemi di *reporting* e flussi di informazione sono definiti dall'Organismo di Vigilanza *ex* D. Lgs. 231/01, dall'*Internal Audit* e dal Dirigente Preposto. Nell'ambito del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, la Società prevede la periodica diffusione al *management*, agli organi di controllo e al Consiglio di Amministrazione, di stati avanzamento lavori ed aggiornamenti circa l'evoluzione dei livelli di rischio identificati.

ii) Comunicazione esterna

La Società promuove una politica di comunicazione esterna orientata alla trasparenza e alla completezza. In tal senso, le informazioni relative al sistema di Governance ed al sistema di gestione dei rischi e di controllo interno, e più in generale a tutti gli accadimenti aziendali di possibile interesse per gli *stakeholder*, vengono rese al pubblico mediante i canali di comunicazione istituzionale adottati dalla Società, quali l'informativa finanziaria periodica, la Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, il sito web istituzionale www.gruppoigd.it ed in generale tutte le comunicazioni rese disponibili al pubblico attraverso la funzione *Investor Relations*.

iii) Comunicazione interna

La comunicazione interna deve consentire che la conoscenza delle regole di Governance e di controllo definite siano diffuse agli appropriati livelli aziendali e che il *management* risulti costantemente informato circa gli aggiornamenti e le nuove disposizioni relative al sistema di controllo e di gestione dei rischi e al relativo corpo normativo interno. Fanno parte del sistema di comunicazione interna i programmi formativi definiti allo scopo di portare a conoscenza del *management* le procedure ed i controlli definiti dalla Società. Sono previsti canali informativi di segnalazione al *top management* e agli organi di controllo di informazioni utili al miglioramento del sistema o alla rilevazione dell'inosservanza di controlli.

e) Monitoraggio

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. In coerenza con gli standard metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto d), attraverso la descrizione di due sotto elementi:

i) Valutazioni continue e periodiche

In linea con i processi di identificazione, valutazione, gestione e monitoraggio dei rischi definiti dal sistema adottato ciascuno degli attori coinvolti nel sistema è chiamato periodicamente ad effettuare attività di valutazione del funzionamento del sistema e della sua capacità di contenere i rischi entro i limiti definiti, in coerenza con gli indirizzi espressi dagli organi di controllo competenti.

ii) Valutazione e comunicazione di eventuali carenze

La periodica valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi consente di identificare, nei diversi ambiti di analisi, la necessità di intraprendere azioni di miglioramento finalizzate ad allineare il sistema alle aspettative degli organi di controllo competenti ed ai livelli di rischio tollerabili per la Società. Gli attori e gli organi del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sono coinvolti nel processo di valutazione e comunicazione di eventuali carenze.

Caratteristiche del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Con riferimento al sistema di controllo interno implementato in relazione al processo di formazione dell'informativa finanziaria, IGD ha intrapreso, negli esercizi precedenti, un percorso di adeguamento alle indicazioni della Legge 262/05 finalizzato a documentare il modello di controllo contabile e amministrativo adottato, nonché ad eseguire specifiche verifiche sui controlli rilevati, a supporto del processo di attestazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.
Il suddetto modello di controllo contabile e amministrativo rappresenta l'insieme delle procedure e degli strumenti interni adottati dalla Società al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi aziendali di attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività dell'informativa finanziaria.
La metodologia applicata dal Dirigente Preposto per l'analisi e la verifica del sistema di controllo amministrativo contabile è formalizzata in un documento descrittivo del modello, costruito in linea con le indicazioni del "COSO Report", richiamato quale modello di riferimento nelle Linee Guida dell'ANDAF per il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

a) Fasi del Sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.

Nell'ambito del processo di formazione dell'informativa finanziaria, ai fini della descrizione dei principali rischi e incertezze cui IGD e il Gruppo sono esposti, il Dirigente Preposto si coordina con i soggetti coinvolti nei processi di *Enterprise Risk Management* della Società e del Gruppo (gruppo di lavoro inizialmente dedicato all'avvio del processo di ERM) volti all'identificazione ed alla valutazione dei rischi aziendali.
Di seguito sono descritte, in sintesi, le fasi previste dal modello di controllo amministrativo-contabile.

Identificazione dei rischi sull'informativa finanziaria

Tale fase prevede inizialmente la definizione del perimetro di analisi, in termini di Società del Gruppo e processi delle singole Società, con riferimento al quale effettuare le attività di approfondimento dei rischi e dei controlli amministrativo-contabili.

L'analisi del perimetro è costantemente valutata dalla Società che rileva, se il caso lo richiede, di apportare ad esso modifiche o integrazioni, anche con riferimento alle società operanti in Romania. L'identificazione dei rischi viene quindi declinata a livello di singolo processo amministrativo-contabile.

Valutazione dei rischi sull'informativa finanziaria

Tale attività prevede la valutazione dei rischi identificati sull'informativa finanziaria sia a livello *entity* sia a livello di processo e di singola transazione, valutando la bontà dei presidi esistenti per mitigare efficacemente i rischi inerenti, rilevati nell'ambito del processo amministrativo-contabile.

L'approccio adottato tiene in considerazione sia i possibili rischi di errore non intenzionale sia i rischi che possano essere commesse attività fraudolente, prevedendo la progettazione ed il monitoraggio di presidi e di controlli atti a garantire la copertura di tali tipologie di rischi, nonché il coordinamento con i protocolli di controllo implementati nell'ambito di altre componenti del complessivo sistema di controllo interno.

Inoltre, l'approccio adottato tiene in considerazione sia i controlli di natura manuale sia quelli relativi ai sistemi informativi a supporto dei processi amministrativo-contabili, vale a dire i cosiddetti controlli automatici a livello di sistemi applicativi e gli *IT general controls* a presidio degli ambiti attinenti all'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 dal *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 interno e di gestione dei rischi, l'Organismo di Vigilanza, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, l'*Internal Audit*, il *management* della Società.
Il sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistente in relazione al processo di informativa finanziaria prevede un riporto dal Dirigente Preposto al Consiglio di Amministrazione ed una sua partecipazione nell'ambito del coordinamento delle funzioni di controllo.

* * *

Il Consiglio 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, nel corso dell'esercizio, all'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi sono state attribuite le seguenti funzioni:

a) curare – 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 sottoporli periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione;

b) dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia;

c) riferire 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) occuparsi dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;

e) chiedere alla funzione di Internal Audit lo svolgimento di eventuali 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) riferire 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) proporre al Consiglio di Amministrazione la nomina, la revoca e la remunerazione del Responsabile della funzione di Internal audit ed esprimere 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, curare l'attuazione e l'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 relaziona 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) nominare 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 standards 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) predispone relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi, nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento. Le relazioni periodiche contengono una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

c) predispone tempestivamente relazioni su eventi di particolare rilevanza;

d) 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);

e) 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 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. Nel corso del 2018 è stato instituito il 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 e anonimato del segnalante. Nel corso del 2020 il MOG è stato sottoposto a una revisione complessiva, in particolare è stato integrato con il Sistema Anticorruzione già implementato dalla Società, in occasione della recente certificazione UNI ISO 37001:2016 "*Anti bribery management system*", rilasciata da RINA Services S.p.A., organismo indipendente di certificazione accreditato da Accredia (Ente Nazionale di accreditamento degli organismi di certificazione e ispezione designato dal Governo) e leader italiano nella valutazione della conformità. L'attuale MOG adottato dalla Società è aggiornato rispetto alle ultime fattispecie di reato introdotte dal D.lgs. 231/2001.

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, come di seguito descritto:

a) la Parte Generale, comprensiva del Sistema disciplinare idoneo a dare forza a tutte le regole che compongono il Modello Organizzativo;

b) le Singole Parti Speciali per ciascuna famiglia di reati applicabili alla Società;

c) la Matrice di Identificazione delle Attività a Rischio («MIAR») realizzata mediante l'acquisizione delle informazioni utili alla conoscenza dell'attività e del sistema organizzativo di IGD;

d) 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 e il comportamento nell'ambiente di lavoro;

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 sig.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 2020 l'Organismo di Vigilanza si è riunito 6 (sei) volte nelle date del 30 gennaio, 13 marzo, 23 aprile, 21 maggio, 23 luglio e 22 ottobre con una percentuale di partecipazione pari al 100% per tutti i componenti dell'Organismo di Vigilanza.
La durata media delle riunioni è stata pari a 1 ora e 20 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 SOCIETA' DI REVISIONE

L'attività di revisione legale dei conti è svolta da una società di revisione iscritta nell'apposito registro e nominata dall'Assemblea dei soci su proposta motivata del Collegio Sindacale.
L'Assemblea del 18 aprile 2013, su proposta motivata del Collegio Sindacale, sulla base di un'approfondita analisi tecnico-economica, ha deliberato il conferimento dell'incarico di revisione legale per gli esercizi 2013-2021 alla società *PricewaterhouseCoopers S.p.A.*
I compensi riconosciuti alla società di revisione sono riportati nelle note al bilancio di esercizio e consolidato di IGD al 31 dicembre 2020.

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 nomini, 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'ambio 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 Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari, attribuendo allo stesso i relativi compiti, nonchè adeguati poteri e mezzi.
Il Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari predispone adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e, ove previsto, del bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario.

Il Consiglio di Amministrazione vigila affinché il Dirigente Preposto disponga di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti a lui attribuiti, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative e contabili.

Gli atti e le comunicazioni della Società diffusi al mercato, e relativi all'informazione contabile anche infra-annuale, 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 e il Presidente del Collegio Sindacale (anche nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno sulla Revisione Contabile), con la periodicità da questi identificata, ed almeno una volta l'anno, si riuniscono su iniziativa del Presidente del Collegio Sindacale, per confrontare le risultanze delle rispettive attività di controllo e per valutare la pianificazione ed il possibile coordinamento delle rispettive attività. A tal fine sono attribuite al Presidente del Collegio Sindacale funzioni non solo di coordinamento dei lavori del collegio stesso ma anche di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

Alle riunioni, che si potranno svolgere oltre che periodicamente, anche ogni qual volta se ne ravvisi una specifica necessità, potranno essere invitati, oltre che i membri dei rispettivi organi - anche disgiuntamente tra di loro – l'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, il Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili, la Società di Revisione ed il Presidente dell'Organismo di Vigilanza.

Per l'esercizio 2020, tale riunione si è svolta in data 22 febbraio 2021 ed ha visto la presenza del Presidente del Comitato Controllo e Rischi, del Collegio Sindacale, della funzione di *Internal Audit*, della Società di Revisione, dell'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno, della funzione Anticorruzione, dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari.

Nel corso dell'Esercizio, il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e l'Amministratore Incaricato si sono incontrati con il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*.

a). 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;

b) 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 1 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:

a) indice di rilevanza del controvalore: pari al rapporto del controvalore dell'operazione sul patrimonio netto consolidato o, se maggiore, sulla capitalizzazione di IGD;

b) indice di rilevanza dell'attivo: pari al rapporto tra il totale attivo dell'entità oggetto dell'Operazione e il totale attivo di IGD;

c) 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 2020, il Comitato Parti Correlate si è riunito 2 (due) volte, nelle date del 30 ottobre e 17 dicembre, 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 30 (trenta) 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 invita alla 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 esaurienti 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 2021, al 4,5% del capitale sociale di IGD secondo quanto stabilito con determinazione dirigenziale Consob n. 44 del 29 gennaio 2021).

La nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti ai sensi dell'art. 26.9 dello Statuto o 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 stabiliti, nonché coloro che ricoprano la carica di sindaco effettivo in più di cinque società italiane quotate nei mercati regolamentati italiani. Nel computo non vanno considerate le cariche ricoperte in società controllanti, controllate ovvero assoggettate al controllo della medesima controllante.

Per quanto concerne il Presidente del Collegio Sindacale, in conformità alle disposizioni previste nell'art. 148, comma 2-bis, TUF lo stesso è stato nominato dall'Assemblea tra i candidati sindaci eletti dalla minoranza, in applicazione agli artt. 26.4 e 26.5 dello Statuto, in compliance con la normativa vigente che prevede che la presidenza del Collegio Sindacale spetti al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

3.14 // COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)

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 Macrì e Paolo Prandi, in qualità di Sindaci Supplenti.

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

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

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

Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Collegio Sindacale.

Anna Maria Allievi
Presidente del Collegio Sindacale

Nata a Milano nel 1965, si è laureata in Economia e Commercio all'Università Cattolica di Milano nel 1992, è iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti di Milano dal 1996 ed all'Albo dei Revisori Contabili dal 1999. Partecipa alle Commissioni di studio e gruppi di lavoro dell'Ordine dei Dottori Commercialisti dal 2006 ed è autore di articoli per la rivista "Il Revisore legale" dal 2014. Ricopre la carica di 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 *of counsel* dopo aver maturato una significativa esperienza come *Senior Manager* nella società di revisione contabile Deloitte & Touche S.p.A., dove ha sviluppato altresì competenze 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 Unifaudit 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 2020 il Collegio Sindacale si è riunito 7 (sette) volte nelle date del 25 febbraio, 18 marzo, 21 aprile, 4 maggio, 17 luglio, 2 novembre, 11 dicembre, con una partecipazione complessiva pari al 100% delle presenze per il Presidente Anna Maria Allievi e il Sindaco Daniela Proite (7 presenze su 7 riunioni) e pari all'86% delle presenze per il Sindaco Roberto Chiusoli (6 presenze su 7 riunioni).
La durata media delle riunioni è stata di circa 40 (quaranta) minuti. Ad esse, occorre aggiungere alcune riunioni effettuate – in particolare – con il management della Società e con i rappresentati della società di revisione, nonché quelle del Comitato Controllo e Rischi.
Il Collegio Sindacale ha verificato il rispetto dei criteri previsti dal Codice di Autodisciplina e dal TUF circa l'indipendenza dei propri membri nel corso della riunione del 22 febbraio 2021, 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 ne 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 vigente 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 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 sindaci effettivi riservata al genere meno rappresentato sia pari ad almeno due quinti, con arrotondamento per difetto all'unità inferiore qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti degli organi sociali formati da tre componenti. Tale criterio di riparto si applica per sei mandati consecutivi a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di controllo successivo alla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio.
In data 5 novembre 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società ha modificato lo Statuto al fine di adeguarlo alle previsioni in materia di equilibrio tra i generi di cui alla Legge di Bilancio.

3.15 // RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato un *Investor Relations Manager*, nella persona di Claudia Contarini, provvedendo inoltre ad istituire un'apposita struttura aziendale: l'IR *Manager* è inserito all'interno della Direzione Pianificazione, Controllo e IR che, a sua volta, 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 presentazioni, le *newsletter* e le relazioni finanziarie. Avvalendosi della collaborazione di *broker*, che seguono il titolo azionario della Società, si prende parte a *conference* di settore, oltre ad organizzare *roadshow*, incontri e *conference call* (programmati dopo la pubblicazione dei risultati finanziari, annuali e infra-annuali 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, tramite posta elettronica certificata, ad apposito indirizzo di posta elettronica, secondo le modalità stabilite di volta in volta nell'avviso di convocazione.
Inoltre, la Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale gli aventi diritto possono conferire una delega con istruzioni di

voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno con le modalità previste dalla normativa applicabile.
I soci hanno il diritto di porre domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima dell'Assemblea. Alle domande pervenute prima dell'Assemblea è data risposta al più tardi durante la stessa. L'avviso di convocazione indica il termine entro il quale le domande poste prima dell'assemblea devono pervenire alla Società. Il termine non può essere anteriore a 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 22 DICEMBRE 2020 DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

La Segreteria societaria ha trasmesso in data 22 dicembre 2020 al Presidente del Consiglio di Amministrazione, all'Amministratore Delegato e al Presidente del Collegio Sindacale, la lettera ricevuta dal Presidente del Comitato italiano per la Corporate Governance.
Successivamente, il contenuto della stessa è stato oggetto di discussione sia in occasione della riunione degli Amministratori Indipendenti, tenutasi in data 22 febbraio 2021, sia nel corso della riunione del Consiglio di Amministrazione tenutasi in data 25 febbraio 2021, per l'approvazione del progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020.

TABELLE

Tabella 1 "Informazioni sugli Assetti Proprietari"

Tabella 2 "Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati fino al 31 dicembre 2020"

Tabella 3 "Struttura del Collegio Sindacale al 31 dicembre 2020"

Tabella 4 "Cariche ricoperte dagli amministratori al 31 dicembre 2020 in altre società"

Tabella 5 "Cariche ricoperte dai Sindaci al 31 dicembre 2020 in altre società"

Tabella 1: Informazioni sugli Assetti Proprietari

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%
Europa Plus SCA SIF	Europa Plus SCA SIF	4,20%	4,20%

Tabella 2: Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati al 31 dicembre 2020

Consiglio di Amministrazione													Comitato Controllo e Rischi		Comitato Nomine e Remuneraz.		Comitato OPC	
Carica	Componente	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 Bassanini	1953	15/4/2015	6/5/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M	x	-			2	7/7						
Vicepresidente	Rossella Sapienza	1954	15/4/2015	6/5/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			x	x	-	7/7			5/5	P		
Amministratore Delegato ◊	Claudio Albertini	1958	28/4/2006	6/5/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M	x				-	7/7						
Amministratore	Gianfranco Rosaldi	1960	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M		x			-	7/7						
Amministratore	Luis Jean Vinon	1974	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m			x	x	14	6/7					2/2	M
Amministratore	Luca Salvini	1957	10/4/2012	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m			x	x	7	5/7			5/5	M	2/2	M
Amministratore	Luca Dondi Dall'Orologio	1972	5/5/2014	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			x	x	2	5/7	10/10	M			2/2	P
Amministratore	Isabella Landi	1964	5/11/2020	5/11/2020	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			x	x	10	7/7	7/7	M				
Amministratore	Timothy Guy Michele Scaffai	1960	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m			x	x	-	7/7			5/5	M		
Amministratore	Filomena Pasquale	1955	15/4/2017	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			x	x	3	7/7	10/10	P				
Amministratore	Alessia Savina	1967	1/6/2018	1/6/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m		x			2	7/7						
AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO																		
Amministratore	Sergio Lugaresi	1957	5/5/2018	5/5/2018	28/9/2020	M			x	x	-	3/4	7/7	M				
N. di riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento (dal 1 gennaio 2020): 7						Com. Controllo e Rischi: 14					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 (escort. DIP-tor TUF): 4,5% 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);
- o Questo simbolo indica il Lead Indipendent Director (LID);
- * Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l'amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel C.d.A. dell'Emittente;
- ** in questa colonna è indicata la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore ("M": lista di maggioranza; "m": lista di minoranza; "CdA": lista presentata dal C.d.A.);
- *** in questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni. Nella relazione sulla corporate governance gli incarichi sono indicati per esteso;
- (*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni rispettivamente del CdA e dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.);
- (**) In questa colonna è indicata la qualifica del Consigliere all'interno del Comitato: "P": presidente; "M": membro;

Tabella 3: Struttura del Collegio Sindacale fino al 31 dicembre 2020

TABELLA 3: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE AL 31 DICEMBRE 2020									
Collegio Sindacale									
Carica	Componenti	Anno di Nascita	Data di prima nomina*	In carica da	In carica fino a	Lista**	Indipendenza da Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio ***	Numero altri incarichi ****
Presidente	Anna Maria Allevi	1965	15 aprile 2015	1 giugno 2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m	x	7/7	8
Sindaco Effettivo	Daniela Preda	1969	1 giugno 2018	1 giugno 2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M	x	7/7	1
Sindaco Effettivo	Roberto Chiusoli	1961	28 aprile 2006	1 giugno 2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M	x	6/7	24
Sindaco Supplente	Pierluigi Biondolini	1970	15 aprile 2015	1 giugno 2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			
Sindaco Supplente	Laura Maché	1970	1 giugno 2018	1 giugno 2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			
Sindaco Supplente	Paolo Prandi	1961	1 giugno 2018	1 giugno 2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m			
SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO									
	Cognome Nome								
Numero riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento (dal 1 gennaio 2020): 7									
Quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): 2,5% del capitale sociale									

Note:

* Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'emittente;

** In questa colonna è indicata la lista da cui è stato tratto ciascun sindaco ("M": lista di maggioranza; "m" lista di minoranza);

*** In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe dovuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.);

**** In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell'art. 148 bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144- quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.

Tabella 4: Cariche ricoperte dagli Amministratori al 31 dicembre 2020 in altre società

AMMINISTRATORE	Carica ricoperta	Società
ELTO GASPERONI Presidente	Presidente del C.d.A.	MERCO.RA. S.R.L.
	Consigliere	PARFENCO S.P.A.
ROSSELLA SAONCELLA Vice Presidente	/	/
CLAUDIO ALBERTINI Amministratore Delegato	/	/
GIAN MARIA MENABO' Consigliere	/	/
ERIC JEAN VÉRON Consigliere	Amministratore Delegato	BONSOL S.R.L.
	Amministratore Delegato	IFP S.R.L.
	Consigliere	IMPIANTI FTV S.R.L.
	Presidente del C.d.A.	NEPHOS S.R.L.
	Amministratore Delegato	RED FOAL S.R.L.
	Amministratore Delegato	VAILOG COLLEFERRO 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.
	Amministratore Delegato	NEPHOS PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.
	Amministratore Unico	NEPHOS HOLDING B.V.
	Amministratore Unico	NOREV B.V.
	Consigliere	ISD.ECOLE FRANCAISE INTERNATIONALE DE ROME S.R.L.
LIVIA SALVINI Consigliere	Sindaco Effettivo	ATLANTEA S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	COOPFOND S.P.A.
LUCA BONDI DALL'OROLOGIO Consigliere	Amministratore Delegato	NOMISMA - SOCIETA' DI STUDI ECONOMICI S.P.A.
ISABELLA LANDI Consigliere	Consigliere	NF NOMISMA ENERGIA S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	APOFRUIT ITALIA SOC. COOP. AGR.
	Presidente del Collegio Sindacale	TERRE CEVICO SOC. COOP. AGR.
	Consigliere	CIFRA S.R.L.
	Presidente del Consiglio di Amministrazione	TERME DI CASTROCARO S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	COOPERATIVA AGRICOLA BRACCIANTI DI CAMPIANO SOC. COOP. AGR. P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	PREMIATO STABILIMENTO TIPOGRAFICO DEI COMUNI SOC. COOP.
	Sindaco Effettivo	ALMAVERDE BIO ITALIA S.R.L. CONSORTILE
	Sindaco Effettivo	AOP GRUPPO VIVA. VISIONE VALORE SOC. COOP. AGR.
	Sindaco Effettivo	DIMOTA S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	COOP SVILUPPO COMMERCIO E TURISMO COOP. A R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	DIALOGOS SOC. COOP. SOCIALE
	Presidente del Collegio Sindacale	DUE TIGLI S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	MEDITERRANEO GROUP S.P.A. CONS. AGR.
	Sindaco Effettivo	WIMEX SOC. COOP. AGR.
	Presidente del Collegio Sindacale	GIULIANI SOC. COOP.
	Revisore Unico	CIA ROMAGNA SERVIZI S.R.L.
TIMOTHY GUY MICHELE SANTINI Consigliere	/	/
ELISABETTA GUALANDRI Consigliere	Consigliere	BPER BANCA S.P.A.
	Consigliere	ABISERVIZI S.P.A.
	Consigliere	MAT3D S.R.L.
ALESSIA SAVINO Consigliere	Consigliere	ENERCOOP TIRRENO S.R.L.
	Consigliere	FACTORCOOP S.P.A.
	Vice Presidente del C.d.A.	SO.GE.FIN. S.R.L.

Tabella 5: Cariche ricoperte dai sindaci al 31 dicembre 2020 in altre società

Sindaco	Carica ricoperta	Società
ANNA MARIA ALLIEVI Presidente del Collegio Sindacale	Presidente del Collegio Sindacale	CREDEM S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	INTERPUMP GROUP S.P.A.
	Sindaco Effettivo	SERAM S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	CEM S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	AEMME LINEA AMBIENTE S.R.L.
	Sindaco Effettivo	ASMIAZIENDA SPECIALE MULTISERVIZI S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	CERNUSCO VERDE S.R.L.
	Presidente del C.d.A.	COOPERATIVA LE STERE S.A.R.L.
DANIELA PRETE Sindaco Effettivo	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	COOP LOMBARDIA SOC.COOP. A R.L.
	Consigliere	SCUOLA COOP - Istituto Nazionale di Formazione delle Cooperative di Consumatori
	Sindaco Effettivo	INSIEME SALUTE - Società di Mutuo Soccorso
	Sindaco Effettivo	CASSA MUTUALISTICA INTERAZIENDALE
ROBERTO CHIUSOLI Sindaco Effettivo	Sindaco Effettivo	UNIPOL GRUPPO S.P.A.
	Sindaco Effettivo	COMPAGNIA ASSICURATRICE LINEAR S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	GRANAROLO S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	GRUPPO UNA S.P.A.
	Sindaco Effettivo	SACMI IMOLA S.C.
	Presidente del Collegio Sindacale	CAMST S.C. A R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	CEFLA S.C.
	Sindaco Effettivo	SIAT S.P.A.
	Consigliere di Sorveglianza	CONSORZIO INTEGRA S.C.
	Presidente del Collegio Sindacale	ROBINTUR S.P.A.
	Sindaco Effettivo	UNIPOL INVESTMENT S.P.A.
	Sindaco Effettivo	CASA DI CURA VILLA DONATELLO S.P.A.
	Sindaco Effettivo	CONSORZIO CASTELLO
	Sindaco Effettivo	UNIPOL FINANCE S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	SACMI SERVICE S.P.A.
	Presidente del Collegio Revisori	FONDAZIONE UNIPOLIS
	Presidente del Collegio Sindacale	UNIPOLPART I S.P.A.
	Sindaco Effettivo	ALPAEVOLUTION TECHNOLOGY S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	UNIPOLSAI SERVIZI CONSORTILI
	Sindaco Effettivo	ALLEANZA 3.0

4. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020

4.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2020 (A)	31/12/2019 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1,1	145.578	155.259	(9.681)
Ricavi verso terzi		105.674	113.375	(7.701)
Ricavi verso parti correlate		39.904	41.884	(1.980)
Altri proventi	2.1	6.388	6.383	5
Altri proventi verso terzi		3.763	3.791	(28)
Altri proventi verso parti correlate		2.625	2.592	33
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	708	406	302
Ricavi e proventi operativi		152.674	162.048	(9.374)
Variazione delle rimanenze	6	2.594	1.288	1.306
Ricavi e variazioni delle rimanenze		155.268	163.336	(8.068)
Costi di realizzazione	6	(3.509)	(1.729)	(1.780)
Costi per servizi	3	(13.409)	(15.847)	2.438
Costi per servizi verso terzi		(9.087)	(12.587)	3.500
Costi per servizi verso parti correlate		(4.322)	(3.260)	(1.062)
Costi del personale	4	(9.618)	(10.217)	599
Altri costi operativi	5	(19.423)	(10.823)	(8.600)
Costi operativi		(45.959)	(38.616)	(7.343)
Ammortamenti, Accantonamenti e svalutazione altre immobilizzazioni		(4.563)	(1.026)	(3.537)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(3.152)	(992)	(2.160)
Svalutazione crediti		(11.003)	(561)	(10.442)
Variazione del fair value		(142.866)	(71.796)	(71.070)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	7	(161.584)	(74.375)	(87.209)
Risultato operativo		(52.275)	50.345	(102.620)
Risultato gestione partecipazioni	8	(72)	11	(83)
Proventi finanziari		126	86	40
Proventi finanziari verso terzi		126	84	42
Proventi finanziari verso parti correlate		0	2	(2)
Oneri finanziari		(36.329)	(36.840)	511
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi		(36.322)	(36.736)	414
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate		(7)	(104)	97
Gestione finanziaria	9	(36.203)	(36.754)	551
Risultato prima delle imposte		(88.550)	13.602	(102.152)
Imposte sul reddito	10	14.229	(1.011)	15.240
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		(74.321)	12.591	(86.912)
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi		0	0	0
Totale Utile/Perdita dell'esercizio di pertinenza della Capogruppo		(74.321)	12.591	(86.912)
- utile base per azione	11	(0,672)	0,114	(0,786)
- utile diluito per azione	11	(0,672)	0,114	(0,786)

4.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	31/12/2020	31/12/2019
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	**(74.321)**	**12.591**
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(42)	(382)
Effetto fiscale	10	92
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	**(32)**	**(290)**
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Effetti sul patrimonio dei derivati di copertura	3.875	(820)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(845)	278
Riserva di conversione	(97)	(133)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	**2.933**	**(675)**
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO	**(71.420)**	**11.626**
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	**(71.420)**	**11.626**

4.3 // Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2020 (A)	31/12/2019 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	12	35	50	(15)
Avviamento	13	8.533	12.485	(3.952)
		8.568	**12.535**	**(3.967)**
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	14	2.234.484	2.365.214	(130.730)
Fabbricato	15	7.414	7.643	(229)
Impianti e macchinari	16	143	161	(18)
Attrezzature e altri beni	16	969	1.166	(197)
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	42.674	40.827	1.847
		2.285.684	**2.415.011**	**(129.327)**
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	18	7.905	0	7.905
Crediti vari e altre attività non correnti	19	129	118	11
Partecipazioni	20	151	223	(72)
Attività finanziarie non correnti	21	174	174	0
		8.449	**515**	**7.934**
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		**2.302.701**	**2.428.061**	**(125.360)**
ATTIVITA' CORRENTI:				
Rimanenze e acconti	22	33.843	33.602	241
Crediti commerciali e altri crediti	23	18.260	11.114	7.146
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	775	921	(146)
Altre attività correnti	25	3.736	3.084	652
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	117.341	128.677	(11.336)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		**173.955**	**177.398**	**(3.443)**
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		**2.476.656**	**2.605.459**	**(128.803)**
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000	749.738	(99.738)
Riserva sovrapprezzo azioni		30.058	30.058	0
Azioni proprie in portafoglio		0	(198)	198
Altre riserve		499.131	416.263	82.868
Utile (perdita) a nuovo del gruppo		9.574	2.502	7.072
Utile (perdita) dell'esercizio		(74.321)	12.591	(86.912)
Patrimonio netto di gruppo		**1.114.442**	**1.211.014**	**(96.572)**
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	27	**1.114.442**	**1.211.014**	**(96.572)**
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti derivati	41	14.396	17.365	(2.969)
Passività finanziarie non correnti	28	1.135.707	1.232.669	(96.962)
Fondo trattamento di fine rapporto	29	3.267	3.057	210
Passività per imposte differite	18	18.281	26.313	(8.032)
Fondi per rischi e oneri futuri	30	3,793	4.068	(275)
Debiti vari e altre passività non correnti	31	9.849	8.152	1.697
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	31	13.462	13.721	(259)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)		**1.198.755**	**1.305.345**	**(106.590)**
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	32	137.266	58.820	78.446
Debiti commerciali e altri debiti	34	12.081	15.960	(3.869)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	35	499	1.031	(532)
Passività per imposte	36	1.814	2.601	(787)
Altre passività correnti	37	11.789	10.688	1.101
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)		**163.459**	**89.100**	**74.359**
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)		**1.362.214**	**1.394.445**	**(32.231)**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)		**2.476.656**	**2.605.459**	**(128.803)**

4.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

(importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2020	749.739	30.058	416.065	2.302	12.591	1.211.014	0	1.211.014
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	(74.321)	(74.321)	0	(74.321)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	3.030	0	0	3.030	0	3.030
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(129)	0	0	(129)	0	(129)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	2.901	0	(74.321)	(71.420)	0	(71.420)
(Acquisto)/Vendita azioni proprie	0	0	(2)	0	0	(2)	0	(2)
Riduzione di capitale	(99.739)	0	99.739	0	0	0	0	0
Ripartizione utile anno 2019								
Distribuzione dividendi	0	0	(19.571)	(5.679)	0	(25.250)	0	(25.250)
Rettifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione ad utili esercizi precedenti	0	0	0	12.591	(12.591)	0	0	0
Saldo al 31/12/2020	650.000	30.058	499.131	9.574	(74.321)	1.114.442	0	1.114.442

(importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Riserva utili a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2019	749.738	31.504	410.109	18.269	46.388	1.252.338	0	1.252.338
FTA IFRS 16	0	0	1.886	0	0	1.886	0	1.886
Saldo al 01/01/2019 post IFRS 16	749.738	31.504	411.995	18.269	46.388	1.254.224	0	1.254.224
Utile dell'esercizio	0	0	0	0	12.591	12.591	0	12.591
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(542)	0	0	(542)	0	(542)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(423)	0	0	(423)	0	(423)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(965)	0	12.591	11.626	0	11.626
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	291	0	0	291	0	291
Rettifica costi aumento di capitale	0	0	23	0	0	23	0	23
Ripartizione utili anno 2018								
Distribuzione dividendi	0	(1.446)	(55.7)	(53.150)	0	(55.153)	0	(55.153)
Destinazione utile esercizi precedenti	0	0	0	46.388	(46.388)	0		
destinazione a riserva legale	0	0	1.893	(1.893)	0	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	3.382	(3.382)	0	0	0	0
Saldo al 31/12/2019	749.738	30.058	416.065	6.232	12.591	1.211.014	0	1.211.014

4.5 // Rendiconto finanziario consolidato

(importi in migliaia di Euro)	31/12/2020	31/12/2019
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato dell'esercizio	(74.821)	12.591
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Imposte dell'esercizio	(14.229)	1.011
Oneri/(proventi) finanziari	36.203	36.752
Ammortamenti e accantonamenti	611	1.026
Svalutazione avviamenti	3.852	0
Svalutazione crediti	11.003	561
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	3.152	926
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	142.866	71.867
Gestione di partecipazioni	72	0
Variazione fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	156	716
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	**109.465**	**125.445**
Oneri finanziari netti pagati	(29.344)	(35.385)
Imposte sul reddito pagate	(788)	(1.476)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA	**79.333**	**88.584**
Variazione delle rimanenze	(2.594)	(1.309)
Variazione dei crediti commerciali	(18.003)	2.621
Variazione altre attività	(8.658)	2.347
Variazione debiti commerciali	(4.401)	1.786
Variazione altre passività	8.357	(1.378)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)	**54.034**	**92.551**
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(8)	(35)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(14.837)	(40.219)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	36	12.800
(Investimenti) in Partecipazioni	0	(59)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	**(14.809)**	**(27.513)**
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	[illegible]
Vendita/(acquisto) azioni proprie	198	[illegible]
Plus/(minus) vendita azioni proprie	(208)	[illegible]
(Rettifica)/ costi aumento di capitale	0	[illegible]
Distribuzione dividendi	(25.150)	(55.152)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	(7.991)	(10.302)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	34.082	588.472
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(52.003)	(462.182)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	**(50.464)**	**61,222**
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(97)	(133)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	**(11.336)**	**126.127**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	**128.677**	**2.472**
Disponibilità liquide RGD Ferrara	**0**	**78**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	**117.341**	**128.677**

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 2020, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 25 febbraio 2021.

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 2020 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data di chiusura del Bilancio Consolidato siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002. Gli IFRS sono stati applicati in modo coerente in tutti i periodi presentati.

Schemi adottati

Le voci della situazione patrimoniale-finanziaria sono classificate in correnti e non correnti; quelle del conto economico sono classificate per natura.
Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.
Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi e gli oneri complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.
Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando il risultato ante imposte dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.
I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espressi in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

Cambiamenti di principi contabili

a) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2020

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2020:

- 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.
L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- 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.
L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- 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, ma è consentita un'applicazione anticipata.
L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "***Covid-19 - Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)***". Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di *lease modification* dell'IFRS 16. Pertanto, i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. Tale modifica si applica ai bilanci aventi inizio al 1° giugno 2020 ma il Gruppo si è avvalso della possibilità di applicare in via anticipata tale modifica al 1° gennaio 2020. L'introduzione del nuovo emendamento ha comportato la rilevazione, nel bilancio consolidato, di una sopravvenienza attiva per minori canoni pagati sugli affitti dei centri "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" per Euro 2.176 migliaia.

b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2020

In data 27 agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l'IBOR, il documento "Interest Rate Benchmark Reform—Phase 2" che contiene emendamenti ai seguenti standard:

- IFRS 9 Financial Instruments;
- IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement;
- IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures;
- IFRS 4 Insurance Contracts;
- IFRS 16 Leases.

Al momento gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tali emendamenti.

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 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "***Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current***". Il documento ha l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2023; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tali emendamenti.

In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato i seguenti emendamenti denominati:

- ***Amendments to IFRS 3 Business Combinations***: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio IFRS 3.
- ***Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment***: le modifiche hanno lo scopo di non consentire di dedurre dal costo delle attività materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.
- ***Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets***: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come ad esempio, la quota del costo del personale e dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
- ***Annual Improvements 2018-2020***: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, all'IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 41 Agriculture e agli Illustrative Examples dell'IFRS 16 Leases.

Tutte le modifiche entreranno in vigore il 1° gennaio 2022. Al momento gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tali emendamenti.

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 2020 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, al fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31 dicembre 2019, l'area di consolidamento non si è modificata. Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate.

Ragione sociale	Sede legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota di consolidato di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione diretta sul capitale	Attività svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	656.000.000,00	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
Millenium 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 o commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	313.715,30	Lei	100%	IGD Management s.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmark Management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Alco 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%	Gestione Centro Commerciale Barricalla City

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	52,00%	VIA AMENDOLA 129, IMOLA (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Brichi	Controllata diretta	72,25%	VIA PRATO BOSCHIERO, ISOLA D'ASTI (LOC MOLINI)
Consorzio proprietari Centrolame	Controllata diretta	66,43%	VIA MARCO POLO 3, BOLOGNA (BO)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	53,00%	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 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)
Consrozio ESP	Controllata diretta	64,59%	VIA MARCO BUSSATO 74, RAVENNA (RA)
Consorzio Proprietari Puntadiferro	Controllata diretta	62,34%	Piazzale della Cooperazione 4, FORLI' (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	52,60%	Via Ecuador snc, Grosseto
Consorzio centro commerciale Le Porte di Napoli	Controllata diretta	70,56%	Via S. Maria La Nuova, Afragola (NA)
Consorzio Darsena	Controllata diretta	77,12%	Via Darsena 75 - Ferrara (FE)
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata diretta	45,80%	Via Casilina 1011 - (Roma)

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 2020. 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 a vita utile indefinita 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 noto, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

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

- rappresenta il livello più basso, nell'ambito del Gruppo, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;

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

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.
Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.
L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle Immobilizzazioni 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 di norma, in assenza di *trigger events*, effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre; nel 2020 stante gli impatti derivanti dalla pandemia Covid-19 tale verifica è stata effettuata anche sui valori al 30 giugno.

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 o 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. IFRS 16 – Leases

Il Gruppo ha in essere contratti di leasing operativo relativi a tre gallerie commerciali site all'interno dei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" a loro volta affittate a terzi e di un parcheggio pertinenziale al centro commerciale "Centro d'Abruzzo").

Come previsto dall'IFRS 16 il Gruppo, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di leasing operativo della durata superiore ad un anno e di importo significativo, si iscrive un'attività per diritto d'uso di importo pari alla passività del leasing. Il valore del diritto d'uso è contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "investimenti immobiliari" e sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, per determinarne il fair value. Ad ogni chiusura di bilancio, la variazione di fair value è contabilizzata a conto economico nella voce "Variazione del fair value".

Per la determinazione del fair value gli esperti indipendenti provvedono, per ciascun asset condotto in leasing operativo, ad attualizzare il valore dei flussi di cassa previsti negli anni di durata dei contratti di affitto. Diversamente dalle tradizionali valutazioni immobiliari non è considerato il Terminal Value alla fine del periodo esplicito di piano.

Il Gruppo si avvale dell'esenzione concessa dal paragrafo IFRS 16:5 (a) in relazione agli short-term lease. Parimenti, il Gruppo si avvale 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 i canoni di locazione continuano ad essere rilevati a conto economico su base lineare per la durata dei rispettivi contratti.

4.6.2.8. Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

Categoria	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10%
Impianto condizionamento/riscaldamento	15%
Ambientazione	20%
Computer per gestione impianti	20%
Impianti speciali di comunicazione – telefonico	25%
Impianto speciale	25%
Impianto di allarme / antintrusione	30%
Attrezzatura 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.

4.6.2.9. Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre.
I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal *Fair Value* del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

4.6.2.10. 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.

4.6.2.11. Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono inizialmente iscritti al loro *Fair Value* identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.
Gli sconti commerciali su periodi per il quale il ricavo sia già maturato sono contabilizzati quale *forgiveness* in base a quanto previsto dall'IFRS 9, a condizione che non vengano negoziate altre

modifiche contrattuali con il cliente. In tali casi è effettuato lo stralcio del credito per l'ammontare dello sconto concesso con impatto immediato a conto economico all'interno della voce altri costi operativi, dove sono contabilizzate le perdite su crediti.

4.6.2.12. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo ammortizzato. Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria non è superiore a 3 mesi.

4.6.2.13. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Appartengono a questa categoria le attività finanziarie con pagamenti fissi o determinabili e scadenza fissa che l'impresa ha l'effettiva intenzione e capacità di possedere fino a scadenza. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato.

4.6.2.14. Azioni proprie

Le azioni proprie sono rilevate al costo e iscritte a riduzione del patrimonio netto. Gli effetti economici derivanti dalle eventuali vendite successive sono rilevati nel patrimonio netto.

4.6.2.15. Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono costituite dai debiti finanziari, dai debiti commerciali e altri debiti.
Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al valore di mercato (*Fair Value*) incrementato dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza.

4.6.2.16. Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

4.6.2.17. Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n. 297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati ad apposita riserva nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. Il Gruppo non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre il Gruppo non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

4.6.2.18. Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al valore di mercato del corrispettivo ricevuto, escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico.

- Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

I ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà e non del Gruppo sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda in essere.

- Prestazione di servizi

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione o 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.

4.6.2.19. Interessi

I proventi e gli oneri sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

4.6.2.20. Imposte sul reddito

a) Imposte correnti

Le imposte correnti per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

b) Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.
Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.
Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali. Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato.
Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate. Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite. Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

4.6.2.21. Utile per Azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile base e l'utile diluito per azione relativamente al risultato economico da attività ordinarie attribuibile ai possessori di strumenti di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.
L'utile base per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per il numero ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.
L'utile diluito per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per la media ponderata delle azioni ordinarie calcolata secondo quanto previsto dai paragrafi 19 e 26, più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione. Le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione si devono considerare convertite in azioni ordinarie all'inizio dell'esercizio o, se successiva, alla data di emissione delle potenziali azioni ordinarie.

4.6.2.22. Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- il Gruppo conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- il Gruppo ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui il Gruppo abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio del Gruppo nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che il Gruppo potrebbe essere tenuto a corrispondere.

b) Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto. Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

4.6.2.23. Strumenti finanziari derivati

Il Gruppo detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio. Coerentemente con quanto stabilito dall'IFRS 9, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

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.

4.6.2.24. L'applicazione del Regime Speciale SIIQ da parte della capogruppo

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che la società capogruppo applica sin dal 1° gennaio 2008, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e da quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione allegata al bilancio consolidato del Gruppo IGD).
Al 31 dicembre 2020, 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 concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.
Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate dal Gruppo nel processo di applicazione degli IFRS o 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 2020 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.
Stante l'attuale situazione di mercato connessa alla pandemia Covid-19, nei Certificati di Perizia redatti dagli Esperti Indipendenti inclusi nella Relazione sulla Gestione al paragrafo 2.7 "Valutazione degli esperti indipendenti" è evidenziato da parte loro un grado di incertezza sul *fair value* degli immobili al 31 dicembre 2020 e sulla sua evoluzione.
Le valutazioni del portafoglio immobiliare sono eseguite per singolo immobile, utilizzando, per ciascuno, i Metodi di Valutazione di seguito specificati (coerenti con le provisioni dell'IFRS 13).
Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *Fair Value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *Fair Value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *Fair Value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.
In particolare, i Metodi di Valutazione utilizzati, indicati anche nei relativi certificati di perizia, sono i seguenti:

- per le Gallerie Commerciali e Retail Park, per gli uffici, nonché per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il Metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione a finire e delle altre spese a carico della proprietà.

Con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) il valore di mercato di un investimento immobiliare è determinato dalla somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV) stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Con il Metodo della Trasformazione il valore di mercato di un investimento, relativo a un immobile in fase di progettazione o di costruzione, è determinato dall'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dagli affitti dell'immobile, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà per un periodo variabile in base alla durata del progetto. Al termine di tale periodo si ipotizza che la

proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

In entrambi i metodi basati sui flussi di cassa attualizzati gli elementi chiave sono:

1) l'entità del flusso di cassa netto:

   a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": canoni percepiti dedotti i costi di property a carico della proprietà,

   b. nel caso di progetti: canoni futuri stimati - costi di costruzione dedotti i costi property a carico della proprietà.

2) la distribuzione nel tempo dei flussi:

   a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": la distribuzione nel tempo è tendenzialmente omogenea,

   b. nel caso di progetti: i costi di costruzione anticipano i ricavi da locazioni future.

3) il tasso di attualizzazione,

4) il tasso di capitalizzazione (gross cap out).

Le principali informazioni e i dati utilizzati dagli Esperti Indipendenti ai fini della valutazione del portafoglio immobiliare, per le differenti tipologie di immobile, comprendono:

1) le informazioni trasmesse da IGD SIIQ, di seguito specificate:

   (i) per gli investimenti immobiliari a reddito i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale come specificati nella procedura aziendale adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;

   (ii) per i progetti in corso, le informazioni relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.

2) le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

   - del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
   - della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
   - della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse dalla Società agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio, il tutto dettagliatamente regolato dalla procedura aziendale adottata da IGD SIIQ.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita *disclosure* della gerarchia del *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
  - (a) prezzi quotati per attività o passività similari in mercati attivi;
  - (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o similari in mercati non attivi;
  - (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:
    - (i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
    - (ii) volatilità implicite; e
    - (iii) *spread* creditizi;
  - (d) input corroborati dal mercato.
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare della società IGD è stato valutato secondo modelli di determinazione del *Fair Value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD, distinto per tipologia di immobile, valutato al *Fair Value* al 31 dicembre 2020, 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 31/12/2020 Importi in migliaia di Euro	PREZZI QUOTATI (NON RETTIFICATI) IN MERCATI ATTIVI PER ATTIVITA' O PASSIVITA' 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	0	0	1.473.293
Ipermercati e supermercati	0	0	558.968
Porzioni di proprietà residuale	0	0	20.264
Totale Investimenti Immobiliari Italia	**0**	**0**	**2.052.525**
Investimenti Immobiliari Romania:			
Gallerie Commerciali	0	0	135.940
Office Building	0	0	2.700
Totale Investimenti immobiliari Romania	**0**	**0**	**138.640**
Investimenti immobiliari **Gruppo IGD**	**0**	**0**	**2.191.165**
Progetto Porta a Mare			
Progetto Porta a Mare (*)	0	0	38.260
Totale immobile per trading	**0**	**0**	**38.260**
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	43.320
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	43.320
Totale Investimenti Immobiliari Gruppo IGD valutati al fair value	0	0	2.272.745

(*) Trattasi di un progetto relativo a un comparto retail del progetto Porta a Mare, iscritto nelle immobilizzazioni in corso e valutato al fair value

Gli input non osservabili utilizzati per la valutazione del portafoglio immobiliare, distinto per tipologia di immobile, riconducibile al Livello 3 della gerarchia del *Fair Value* sono:

- il tasso di attualizzazione;
- il tasso Gross cap out;
- i canoni annuali per metro quadrato.

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da IGD SIIQ sono il tasso di attualizzazione e il tasso Gross cap out, in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *Fair Value* come emerge nell'analisi della sensitività.

Nella tabella seguente si riportano i range degli input non osservabili al 31 dicembre 2020:

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 31/12/2020		GROSS CAP OUT 31/12/2020		Canone annuale €/mq 31/12/2020	
		Min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddituale (DCF)	6,20%	8,01%	5,93%	10,54%	10	497
TOTALE IPER/SUPER	Reddituale (DCF)	5,60%	7,25%	5,34%	6,98%	66	222
TOTALE WINMARKT	Reddituale (DCF)	6,50%	9,50%	6,18%	9,88%	41	205

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	Reddituale (DCF)	6,10%	7,67%	5,79%	9,04%	10	515
TOTALE IPER/SUPER	Reddituale (DCF)	5,60%	7,52%	5,30%	7,00%	66	240
TOTALE WINMARKT	Reddituale (DCF)	7,35%	9,40%	6,27%	9,60%	40	203

Anche a causa della crisi pandemica i tassi di attualizzazione del segmento gallerie sono incrementati. Sono invece diminuiti le ipotesi di ERV al mq come indicato nelle tabelle nel paragrafo 2.6. Il segmento Iper non ha invece risentito di incrementi dei tassi di attualizzazione.
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 2020.

Sensitivity al 31.12.2020

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	Altro	Investimenti Immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 31/12/2020 +0,5 tasso attualizzazione	(21.439)	(58.267)	(1.109)	(5.010)	(85.825)
Valore di mercato al 31/12/2020 -0,5 tasso di attualizzazione	22.127	61.348	1.330	6.210	91.015
Valore di mercato al 31/12/2020 +0,5 Gross cap out	(17.010)	(51.339)	(660)	(4.540)	(73.549)
Valore di mercato al 31/12/2020 -0,5 Gross cap out	19.634	60.621	910	6.140	87.305
Valore di mercato al 31/12/2020 + 0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(37.402)	(106.503)	(1.759)	(9.760)	(155.424)
Valore di mercato al 31/12/2020 - 0,5 tasso att. - 0,5 Gross cap out	43.234	127.931	2.240	12.480	185.885
Valore di mercato al 31/12/2020 + 0,5 tasso att. - 0,5 Gross cap out	(2.502)	(1.956)	(319)	340	(4.437)
Valore di mercato al 31/12/2020 - 0,5 tasso att +0,5 Gross cap out	4.690	7.170	560	1.170	13.590

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al *Fair Value* ai cambiamenti nei principali input non osservabili, si segnala che si avrebbero delle variazioni negative del *Fair Value* al crescere del *discount rate* e del *gross exit cap rate*.

Ulteriori variabili che potrebbero produrre una riduzione di *Fair Value* sono:

- l'incremento dei costi di gestione e/o di imposte,
- il decremento dei canoni di locazione o della stima dei canoni di mercato per i mq sfitti,
- l'incremento di stime di spese straordinarie.

Specularmente si avrebbero incrementi di *Fair Value* in caso di variazioni opposte delle variabili precedentemente indicate.

Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

Il Gruppo ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile 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 disponibile e, in mancanza, vengono presi come riferimenti i fatturati comunicati mensilmente.

Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

Passività potenziali

Il Gruppo accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile, ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. Il Gruppo è soggetto a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

Il Gruppo monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

4.6.4. 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	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZIO		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	145.693	155,259	6.333	6.363	708	406	0	0	152.674	162,029
Variazioni delle rimanenze dell'attivo in corso di costruzione	0	0	0	0	2.594	1.988	0	0	2.594	1.988
Costi diretti (f) (+) (costo sceso a fondo svalutazione crediti)	(35.120)	(30.083)	(5.294)	(5.491)	(4.032)	(2.769)		0	(45.371)	(38.343)
Spese generali (h)	0	0	0	0	0	0	(11.191)	(12.273)	(11.191)	(12.273)
Totale costi operativi (e)+(h)	(35.120)	(30.083)	(5.294)	(5.491)	(4.032)	(2.769)	(11.191)	(12.273)	(56.562)	(50.616)
Ammortamenti e accantonamenti	(410)	(1.485)	0	0	(1)	(7)	(4.539)	(385)	(4.949)	(1.878)
Svalutazioni (+)/Ripristini di valore/ammortamenti in corso e immobili	(798)	(72)	0	0	(2.354)	(918)		0	(3.152)	(990)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(142.666)	(71.256)	0	0		0		0	(142.666)	(71.256)
Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(144.044)	(73.268)	0	0	(2.355)	(922)	(4.539)	(385)	(150.938)	(74.524)
RISULTATO OPERATIVO	(34.576)	62.008	1.119	872	(5.093)	(997)	(15.722)	(12.450)	(52.275)	50.434
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	(72)	11	(72)	11
Proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	126	86	126	86
Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	(36.329)	(16.040)	(36.329)	(16.040)
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(36.203)	(36.754)	(36.203)	(36.754)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(34.576)	62.008	1.119	872	(5.093)	(997)	(51.997)	(49.201)	(88.550)	13.692
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	14.229	(1.611)	14.229	(1.611)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	(34.579)	62.908	1.119	872	(5.093)	(997)	(37.768)	(50.812)	(74.321)	12.081
(Utile)/Perdite del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	(34.579)	62.908	1.119	872	(5.093)	(997)	(37.768)	(50.812)	(74.321)	12.081

STATO PATRIMONIALE	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZIO		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.234.484	2.365.214	0	0	0	0	0	0	2.234.484	2.365.214
- Immobilizzazioni in corso	52.674	49.027	0	0	0	0	0	0	52.674	49.027
Attività immateriali	7.326	11.479	1.007	1.007	0	0	35	50	8.368	12.536
Altre attività materiali	555	1.132	157	180	0	7	7.743	7.642	8.456	8.961
- Quote hotel e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	125	117	125	117
- Passività finanziarie	0	(8)	0	0	0	0	151	223	151	223
CCN	(470)	(10.799)	1.462	1.112	29.698	24.977	0	0	30.691	15.290
Fondi	(5.512)	(3.104)	(1.556)	(5.536)	7	(25)	0	0	(7.060)	(8.665)
Debiti e altre passività non correnti	(17.301)	(35.555)	0	0	(5.020)	(5.020)	0	0	(22.317)	(40.575)
Imposte differite passive/(attive) nette	(12.847)	(28.875)	0	0	9.561	2.562	0	0	(3.286)	(26.313)
Totale impieghi	2.260.422	2.355.441	1.091	(3.237)	26.047	30.751	7.726	8.032	2.294.286	2.391.017
Totale patrimonio netto di gruppo	1.088.627	1.184.422	(548)	(4.305)	26.047	30.751	0	0	1.114.442	1.211.044
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	14.395	17.365	0	0	0	0	0	0	14.395	17.365
PFN	1.146.395	1.153.654	1.639	1.304	(506)	(800)	7.726	8.032	1.155.458	1.162.190
Totale fonti	2.249.422	2.355.441	1.091	(3.237)	26.047	30.751	7.726	8.032	2.294.286	2.391.017

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	74.940	76.078	50.046	52.425	8.204	9.950	131.090	138.453
RICAVI UNA TANTUM	5	4	0	0	0	0	5	4
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	1.744	2.405	661	1.307	0	0	2.405	3.712
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	41	85	166	411	48	55	255	511
TOTALE	74.690	78.572	50.873	54.143	8.252	9.965	133.755	142.680

4.6.5. Note al Bilancio consolidato

Nota 1) Ricavi e proventi operativi

	Nota	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi	1	**145.578**	**155.259**	**(9.681)**
Ricavi verso terzi		105.674	113.375	(7.701)
Ricavi verso parti correlate		39.904	41.884	(1.980)
Altri proventi	2.1	**6.388**	**6.383**	**5**
Altri proventi verso terzi		3.763	3.791	(28)
Altri proventi verso parti correlate		2.625	2.592	33
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	**708**	**406**	**302**
Ricavi e proventi operativi		**152.674**	**162.048**	**(9.374)**

Al 31 dicembre 2020 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per 152.674 migliaia di Euro, inclusi 708 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 9.374 migliaia è dovuto principalmente alla riduzione di ricavi variabili e affitti spazi temporanei, oltre a sfitti per ritardata o mancata apertura, e agli sconti concessi agli operatori principalmente in relazione al periodo di lockdown.

Nota 1.1) Ricavi

	Nota	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	36.462	37.805	(1.343)
Ipermercati di proprietà di terzi - Affitti d'azienda verso parti correlate	a.2	121	121	0
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.3	1.340	1.403	(63)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.4	235	43	192
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	a	**38.158**	**39.372**	**(1.214)**
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	**93.109**	**99.640**	**(6.531)**
Locazioni		**16.288**	**19.155**	**(2.867)**
Verso parti correlate		660	1.099	(439)
Verso terzi		15.628	18.056	(2.428)
Affitti d'azienda		**76.821**	**80.485**	**(3.664)**
Verso parti correlate		914	975	(61)
Verso terzi		75.907	79.510	(3.603)
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	**11.197**	**11.764**	**(567)**
Locazioni		**607**	**626**	**(19)**
Verso parti correlate		104	118	(14)
Verso terzi		503	508	(5)
Affitti d'azienda		**10.590**	**11.138**	**(548)**
Verso parti correlate		231	258	(27)
Verso terzi		10.359	10.880	(521)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	b.3	**3.114**	**4.483**	**(1.369)**
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		3.042	4.378	(1.336)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		72	105	(33)
TOTALE GALLERIE	b	**107.420**	**115.887**	**(8.467)**
TOTALE GENERALE	a+b	**145.578**	**155.259**	**(9.681)**
di cui correlate		39.904	41.884	(1.980)
di cui terzi		105.674	113.375	(7.701)

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 9.681 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.214 migliaia.
I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà e uffici risultano in decremento di Euro 8.467 migliaia principalmente per effetto:

- degli sconti concessi agli operatori principalmente in relazione al periodo di lockdown;
- dei minori ricavi like for like Italia soprattutto per la riduzione di ricavi variabili e affitti spazi temporanei legata al periodo di lockdown e di restrizioni, oltre a sfitti per ritardate o mancate aperture; in leggero incremento gli ipermercati;
- dell'asset rotation di Darsena e Palazzo Orlando (settembre 2019) e rimodulazioni Iper Maioliche, Porto Grande, Conegliano e Fonti del Corallo;
- dei minori ricavi like for like della controllata rumena, dovuti a maggiori sconti già contrattualizzati relativi alla gestione del lockdown, minori variabili e all'uscita di un tenant che operava in più punti vendita.

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

Nota 2.1) Altri proventi

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Sopravvenienze attive/passive	49	7	42
Ricavi per direzione Centri	3.308	3.297	11
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	195	229	(34)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	93	164	(71)
Ricavi per commercializzazione	90	0	90
Altri ricavi diversi	28	94	(66)
Altri proventi verso terzi	**3.763**	**3.791**	**(28)**
Ricavi per direzione Centri vs correlate	2.537	2.507	30
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	47	3	44
Ricavi per commercializzazione vs correlate	12	53	(41)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	29	29	0
Altri proventi verso parti correlate	**2.625**	**2.592**	**33**
Altri proventi	**6.388**	**6.383**	**5**

La voce altri proventi risulta sostanzialmente in linea con i valori dell'esercizio precedente.

Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili nell'esercizio 2020, riferibili all'Iniziativa Porta a Mare – sub ambito Mazzini, sono pari ad Euro 708 migliaia e sono relativi alla vendita di 2 unità residenziali, 2 box e 2 posti auto. Al 31 dicembre 2019 erano state vendute 1 unità residenziale, 2 box e 1 posto auto.

Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Costi per servizi verso terzi	**9.087**	**12.587**	**(3.500)**
Affitti passivi	229	220	9
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	942	1.078	(136)
Spese gestione centri per sfitti	1.103	1.772	(669)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.968	1.617	351
Servizi amministrativi gestione centri	758	753	5
Assicurazioni	880	839	41
Onorari e compensi	111	110	1
Compensi ad organi sociali	1.326	1.263	63
Compensi società di revisione	249	232	17
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	474	484	(10)
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	1	19	(18)
Consulenze	1.211	1.302	(91)
Compensi per valutazioni immobiliari	434	480	(46)
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	258	369	(111)
Sopravvenienze passive/(attive)	(2.176)	16	(2.192)
Altri costi per servizi	1.319	2.033	(714)
Costi per servizi verso parti correlate	**4.322**	**3.260**	**1.062**
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	63	0	63
Service	313	316	(3)
Spese gestione centri per sfitti	1.837	1.055	782
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	2.011	1.726	285
Assicurazioni	71	71	0
Compensi ad organi sociali	20	88	(68)
Altri costi per servizi	7	4	3
Costi per servizi	**13.409**	**15.847**	**(2.438)**

La voce costi per servizi evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 2.438 migliaia.
La diminuzione dei costi per servizi da terzi è dovuta *(i)* alle sopravvenienze passive/attive, pari ad Euro 2.176 migliaia, relative principalmente agli sconti sugli affitti dei centri "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" del periodo giugno/settembre 2020 concordati con i proprietari dei centri nel secondo semestre del 2020, *(ii)* al decremento degli altri costi per servizi e (iii) delle spese per pubblicità ed eventi promozionali.

I costi per servizi verso parti correlate registrano un incremento pari ad Euro 1.062 migliaia principalmente per effetto dell'incremento dei costi per sfitti e costi per tetto alle spese degli operatori e dalla diminuzione dei compensi ad organi sociali.

Nota 4) Costo del Personale

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Salari e stipendi	7.149	7.585	(436)
Oneri sociali	1.832	1.992	(160)
Trattamento di fine rapporto	492	431	61
Altri costi	145	209	(64)
Costi del personale	**9.618**	**10.217**	**(599)**

La voce "costo del personale" risulta in decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 599 migliaia principalmente per la riduzione dell'accantonamento per salario variabile e per il temporaneo utilizzo, nel secondo trimestre del 2020, di ammortizzatori sociali (FIS) legati all'emergenza sanitaria Covid-19.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2020	31/12/2019
Dirigenti	5	5
Quadri	30	29
Impiegati Direttivi	69	73
Impiegati	73	70
Totale	**177**	**177**

Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	9.107	9.540	(433)
Altre imposte e tasse	83	119	(36)
Registrazione contratti	387	442	(55)
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	(25)	20	(45)
Quote associative	135	143	(8)
Perdite su crediti	84	90	(6)
Effetto Covid - perdite per sconti su canoni	9.217	0	9.217
Costi carburanti e pedaggi	174	223	(49)
Altri costi	261	246	15
Altri costi operativi	**19.423**	**10.823**	**8.600**

Gli altri costi operativi risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 8.600 migliaia. L'incremento è dovuto, per Euro 9.217 migliaia, alle note di credito emesse per sconti su canoni già fatturati nell'ambito delle azioni di sostegno post lockdown agli operatori decise dal Gruppo, contabilizzate in base a quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 9, parzialmente compensate dalla riduzione dell'IMU sulla galleria "Guidonia" di Roma.

Nota 6) Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione e costi di realizzazione

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Costi di realizzazione	3.509	1.729	1.780
Variazione rimanenze per vendite	(915)	(441)	(474)
Variazione delle rimanenze	**2.594**	**1.288**	**1.306**

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 2.594 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020, 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 la nota 22).

Nota 7) Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di *Fair Value*

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(23)	(18)	(5)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(450)	(470)	20
Svalutazione avviamento	(3.952)	0	(3.952)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(138)	(538)	400
Ammortamenti e Accantonamenti	**(4.563)**	**(1.026)**	**(3.537)**
Svalutazione crediti	**(11.003)**	**(561)**	**(10.442)**
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	**(3.152)**	**(992)**	**(2.160)**
Variazione del fair value	**(142.866)**	**(71.796)**	**(71.070)**
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(161.584)**	**(74.375)**	**(87.209)**

- Gli ammortamenti complessivi delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono in linea con quelli dello stesso periodo del 2019;
- Svalutazione avviamento – Al 31 dicembre 2020 la società controllata al 100% Millennium Gallery S.r.l. ha usufruito della facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali, dei beni d'impresa versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. Al 31 dicembre 2020 la società controllata ha provveduto a rivalutare il terreno e fabbricato relativi al centro commerciale Millennium Center di Rovereto nel bilancio d'esercizio redatto secondo i principi contabili italiani. Nel bilancio consolidato sono stati stornati gli effetti civili di tale operazione ma permangono gli effetti fiscali che comportano un sostanziale allineamento tra il valore contabilizzato dell'investimento immobiliare di Rovereto e il relativo valore fiscale. Questo allineamento dei valori ha comportato il rilascio del fondo imposte differite contabilizzato nel bilancio consolidato. Poiché la recuperabilità dell'avviamento, iscritto al momento dell'acquisizione e primo consolidamento di Millennium Gallery era valutata sulla base del risparmio fiscale ottenibile dalla cessione della partecipazione, misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente deducibile, il suo completo rilascio ha comportato la completa svalutazione di tale avviamento pari ad Euro 3.952 migliaia;

- 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. La diminuzione della voce è dovuta all'accantonamento pari ad Euro 400 migliaia, effettuato nel 2019, in relazione alla controversia promossa da ex dipendenti di un operatore presso il Tribunale di Treviso- sezione lavoro, con il quale la Società aveva sottoscritto un contratto di affitto per un punto vendita ubicato presso il centro commerciale di Conè. Tale controversia, nel corso dell'esercizio, ha trovato una sua prima definizione e non ha dunque richiesto ulteriori accantonamenti;
- Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti Italia registrati al 31 dicembre 2020 risultano pari a 3.708 migliaia di Euro. Rispetto al 31 dicembre 2019 l'incremento è dovuto principalmente alle difficoltà di alcuni operatori a causa della pandemia e delle chiusure imposte dai DPCM che si sono susseguiti nel corso dell'anno. Inoltre, al 31 dicembre 2020 è stato costituito un fondo svalutazione crediti relativo all'emergenza Covid-19, pari ad Euro 7,2 milioni, che accoglie la previsione dei crediti che non saranno incassati a seguito della concessione degli sconti relativi ai periodi di chiusura 2020 non ancora concordati con i tenant al 31 dicembre 2020;
- La voce "(Svalutazioni)/Ripristini di Immobilizzazioni in corso e rimanenze" negativa per Euro 3.152 migliaia contiene: (i) una svalutazione, pari ad Euro 257 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 2020; (ii) una svalutazione, pari ad Euro 2.354 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 2020 (commentata in nota 22) e (iii) per Euro 541 migliaia la svalutazione di un terreno detenuto dalla società controllata IGD Management S.r.l.;
- La voce "Variazioni di *Fair Value*", negativa per Euro 142.866 migliaia, contiene principalmente: *(i)* le svalutazioni nette, pari ad Euro 138.841 migliaia (commentate in nota 14) effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore di mercato al 31 dicembre 2020; *(ii)* una svalutazione, pari ad Euro 4.025 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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Risultato cessione immobili	0	11	(11)
Risultato gestione partecipazioni	(72)	0	(72)
Risultato gestione partecipazioni	**(72)**	**11**	**(83)**

Il risultato negativo del 31 dicembre 2020, pari ad Euro 72 migliaia, è relativo alla totale svalutazione della partecipazione, pari al 15% del capitale sociale, nella società Iniziative Bologna Nord.

Nota 9) Saldo della gestione finanziaria

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Interessi attivi bancari	81	15	66
Interessi attivi e proventi diversi	8	20	(12)
Interessi attivi verso parti correlate	0	1	(1)
Utili su cambi	37	48	(11)
Proventi finanziari verso terzi	**126**	**84**	**42**
Interessi attivi verso parti correlate	0	2	(2)
Proventi finanziari verso parti correlate	**0**	**2**	**(2)**
Proventi finanziari	**126**	**86**	**40**

I proventi finanziari risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per i maggiori interessi bancari attivi dovuti alle maggiori disponibilità liquide per effetto dell'operazione di scambio ed emissione di un nuovo bond finalizzata nel mese di novembre 2019. Per gli interessi attivi verso società correlate si rimanda alla nota 40.

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	7	104	(97)
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate	**7**	**104**	**(97)**
Interessi passivi bancari	2	38	(36)
Interessi mutui	5.923	6.222	(299)
Costo ammortizzato dei mutui	1.369	1.195	174
Differenziali IRS	5.800	6.365	(565)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	16.590	14.363	2.227
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	3.664	5.290	(1.626)
Oneri finanziari su leasing	41	48	(7)
Oneri finanziari su IFRS 16	1.584	1.931	(347)
Interessi, commissioni e oneri diversi	1.349	1.284	65
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi	**36.322**	**36.736**	**(414)**
Oneri finanziari	**36.329**	**36.840**	**(511)**

Gli oneri finanziari, nel loro complesso fanno registrare un decremento pari ad Euro 511 migliaia.

Gli oneri derivanti da operazioni con terzi hanno registrato un incremento pari ad Euro 414 migliaia imputabile principalmente a:

- minori oneri per costo ammortizzato derivanti dall'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni di Euro e parziale riacquisto delle obbligazioni in essere perfezionato nel mese di novembre 2019;
- minori differenziali degli strumenti finanziari derivati;
- minori oneri finanziari su mutui e IFRS 16;
- maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari.

Al 31 dicembre 2020 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,30% in leggera diminuzione rispetto al 2,35% del 31 dicembre

2019, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,70%, rispetto al 2,98% del 31 dicembre 2019.

Nota 10) Imposte sul reddito

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Imposte correnti	1.013	1.450	(437)
Imposte differite passive	(18.202)	(502)	(17.700)
Imposte anticipate	1.254	37	1.217
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(153)	26	(179)
Imposta sostitutiva riallineamento e rivalutazione	1.859	0	1.859
Imposte sul reddito	**(14.229)**	**1.011**	**(15.240)**

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta positivo per 14.229 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020 in decremento di Euro 15.240 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2019.

La voce imposte correnti risulta in decremento rispetto allo stesso periodo all'esercizio precedente per Euro 437 migliaia principalmente per effetto della riduzione dei ricavi dovuta al periodo di lockdown.

La voce sopravvenienze attive/passive è composta principalmente dagli effetti per le varie società del Gruppo della cancellazione del saldo IRAP 2019 e primo acconto 2020 previsto dal cosiddetto «Decreto Rilancio» pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 maggio 2020.

La variazione delle voci imposte differite passive ed imposte anticipate, pari ad Euro 16.483 migliaia è dovuta:

- per Euro 8.291 migliaia al rilascio, nel bilancio consolidato, delle imposte differite passive stanziate in esercizi precedenti sul disallineamento tra il *Fair Value* e il valore fiscale dell'immobile relativo alla galleria di Sarca detenuta dalla società controllata IGD Management in regime fiscale ordinario. Tale disallineamento è stato sostanzialmente azzerato a seguito dell'adesione di IGD Management alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali;
- per Euro 4.931 migliaia al rilascio, nel bilancio consolidato, delle imposte differite passive stanziate in esercizi precedenti sul disallineamento tra il *Fair Value* e il valore fiscale dell'immobile relativo al centro commerciale Millennium Center di Rovereto detenuto dalla società controllata Millennium Gallery in regime fiscale ordinario. Tale disallineamento è stato azzerato a seguito dell'adesione di Millennium Gallery alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare la rivalutazione delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, valida anche ai fini fiscali;
- per Euro 1.790 migliaia all'adeguamento delle imposte differite in relazione al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale determinato per effetto delle variazioni di *Fair Value* degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata di diritto rumeno Win Magazin in regime fiscale ordinario;
- per Euro 1.196 migliaia per l'effetto dell'adeguamento della fiscalità differita registrata a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16;
- per Euro 270 migliaia relativi all'adeguamento dei fondi svalutazione crediti ed altri fondi tassati.

La voce imposta sostitutiva per riallineamento e rivalutazione è relativa alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di

effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali, dei beni d'impresa versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. Tale facoltà è stata scelta dalle società controllate Millennium Gallery (solo rivalutazione, imposta sostitutiva pari ad Euro 530 migliaia) ed IGD Management (riallineamento valori e rivalutazione, imposta sostitutiva pari ad Euro 1.329 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 2020 e 31 dicembre 2019.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2020	31/12/2019
Risultato prima delle imposte	**(88.552)**	**13.602**
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	0	3.264
Utile risultante da Conto Economico	(88.552)	13.602
Variazioni in aumento:		
IMU	8.481	8.537
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	2.611	992
Altre variazioni in aumento	21.268	13.117
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito esente	(51.656)	(65.586)
Ammortamenti deducibili	(6.829)	(6.453)
Fair value negativo	139.788	67.601
Altre variazioni varie	(24.841)	(28.290)
Imponibile fiscale	**270**	**3.617**
Utilizzo perdite pregresse	**36**	**51**
Utilizzo beneficio Ace	**2.240**	**2.631**
Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE	**(2.006)**	**935**
Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**(3)**
Imposte correnti sull'esercizio	**698**	**987**
Ires correnti totali sull'esercizio (a)	**698**	**987**
Differenza tra valore e costi della produzione	**99.406**	**120.093**
IRAP teorica (3,9%)	3.877	4.684
Differenza tra valore e costi della produzione	**99.406**	**120.093**
Variazioni:		
Variazioni in aumento	12.751	12.782
Variazioni in diminuzione	(11.593)	(12.135)
Variazione reddito Esente	(87.116)	(99.411)
Altre deduzioni	(8.920)	(9.193)
Imponibile IRAP	**4.528**	**12.136**
Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**0**
IRAP corrente per l'esercizio (b)	**315**	**463**
Totale imposte correnti (a+b)	**1.013**	**1.450**

Le imposte correnti (IRES) dell'esercizio 2020 sono generate principalmente dalle società controllate rumene che presentano base imponibile positiva.

Nota 11) Utile per azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile base e l'utile diluito per azione relativamente al risultato economico da ordinarie attività attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo; si è provveduto ad effettuare tali calcoli considerando gli effetti delle azioni proprie detenute nel corso dell'anno. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

	31/12/2020	31/12/2019
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	(74.321)	12.591
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	(74.321)	12.591
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	110.592.652	109.989.326
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	110.592.652	109.989.326
Utile base per Azione	**(0,672)**	**0,114**
Utile diluito per Azione	**(0,672)**	**0,114**

Nota 12) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2019
Attività immateriali a vita definita	34	34	0	(18)	50

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2020
Attività immateriali a vita definita	50	8	0	(23)	35

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e registrazione di marchi aziendali e per software gestionali. Il periodo di ammortamento con riferimento ai marchi è definito in 10 anni e con riferimento ai software è definito in tre anni. Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi di maggiore rilievo verificatisi nel periodo riguardano l'acquisto di licenze per l'utilizzo del software Autocad per un importo pari ad Euro 7 migliaia.

Nota 13) Avviamento

	01/01/2019	Incrementi	Riduzioni di valore	31/12/2019
Avviamento	12.662	123	(300)	12.485

	01/01/2020	Incrementi	Riduzioni di valore	31/12/2020
Avviamento	12.485	0	(3.952)	8.533

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU).

Il Gruppo ha indicato, per ogni avviamento presente in bilancio, la CGU di appartenenza, distinguendo tra:

i. avviamento generato da acquisto di Società con investimenti immobiliari;
ii. avviamento generato dall'acquisto di rami di azienda.

Rientrano nella prima categoria (i) gli avviamenti relativi agli acquisti di Millennium Gallery S.r.l. e Winmagazin S.A., mentre nella seconda (ii) gli avviamenti relativi ai rami d'azienda Winmarkt Management S.r.l., Centro Nova, San Donà, Darsena, Service e Fonti del Corallo.

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2020 e 31 dicembre 2019:

Avviamento	31/12/2020	31/12/2019
Millennium Gallery s.r.l.	0	3.952
Win Magazin S.A.	5.409	5.409
Winmarkt Management s.r.l.	1	1
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	123	123
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Centro Nova	546	546
Centro Piave	448	448
Service	1.006	1.006
Avviamento	**8.533**	**12.485**

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 al 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.

Si riepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Millennium s.r.l.	0	3.952	(3.952)
Winmagazin S.A.	18.281	5.409	12.872

Al 31 dicembre 2020 la società controllata al 100% Millennium Gallery S.r.l. ha usufruito della facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali dei beni d'impresa versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. Millennium Gallery S.r.l. ha rivalutato il terreno e fabbricato relativi al centro commerciale Millennium Center di Rovereto nel bilancio d'esercizio redatto secondo i principi contabili italiani. Nel bilancio consolidato sono stati stornati gli effetti civili di tale operazione ma permangono gli effetti fiscali che comportano un sostanziale allineamento tra il valore contabilizzato dell'investimento immobiliare di Rovereto e il relativo valore fiscale. Questo allineamento dei valori ha comportato il rilascio del fondo imposte differite contabilizzato nel bilancio consolidato. Poiché, come descritto precedentemente, la recuperabilità dell'avviamento, iscritto al momento dell'acquisizione e primo consolidamento di Millennium Gallery, è valutata sulla base del fondo imposte

differite, il suo completo rilascio ha comportato la completa svalutazione di tale avviamento pari ad Euro 3.952 migliaia.

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio in relazione all'avviamento di Win Magazin S.A., in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

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 particolare, per quanto riguarda gli avviamenti relativi ai rami d'azienda Fonti del Corallo, Centro Nova, Centro Piave e Darsena, il calcolo del valore recuperabile è stato desunto da operazioni di mercato similari. In dettaglio, 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.

Si riepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Centro Nova	1.623	546	1.077
San Donà	967	448	519
Darsena	468	123	345
Ramo azienda Fonti del Corallo	1.000	1.000	0

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

Per le altre CGU invece (CGU Service e Winmarkt Management SRL), il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità è il Value in Use. Il valore recuperabile (Enterprise Value) è stato calcolato mediante la sommatoria degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita e del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito.

Il Gruppo nel corso del 2021, successivamente alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, provvederà a predisporre un nuovo piano strategico per il periodo 2022-2024. Al 31 dicembre 2020, per il calcolo degli Unlevered Free Cash Flows sono stati utilizzati per l'anno 2021 i dati di budget 2021, per l'anno 2022 i dati del budget 2020 e per l'anno 2023 le stime dell'ultimo anno del piano strategico 2019-2021 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 2018 in assenza di un nuovo piano relativo a tali periodi.

Per i periodi successivi al terzo anno, il Gruppo calcola il terminal value con il metodo della perpetuity, ossia in ragione dei flussi di cassa generati dalla gestione aziendale in ipotesi di continuità oltre il periodo di piano esplicito.

Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,51%;
- Criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari – al netto delle imposte;
- tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%.

Risultati *Impairment Test*	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Winmarkt management s.r.l.	n/a	1	n/a
Service	7.357	1.006	6.351

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

È stato successivamente svolto un test di secondo livello, sul perimetro consolidato del Gruppo, al fine di verificare la recuperabilità del Capitale Investito Netto, comprensivo di Goodwill, iscritto nel bilancio consolidato del Gruppo IGD.
Il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità del Capitale Investito Netto è il Value in Use, determinato mediante applicazione dell'Unlevered Free Cash Flow. Il valore recuperabile (Enterprise Value) è stato calcolato mediante la sommatoria degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita e del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito. Si rimanda a quanto scritto sopra per la recuperabilità dell'avviamento nelle "altre CGU" (CGU Service e Winmarkt Management SRL) per quanto concerne ulteriori approfondimenti circa le modalità di calcolo del valore recuperabile. Per il calcolo degli Unlevered Free Cash Flows sono state utilizzate le stime insite nel piano strategico 2019-2021 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 2018 e nel budget 2020.
Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,51%, calcolato come sopra riportato;
- criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari – al netto delle imposte;
- tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%.

Si riepiloga di seguito l'esito del test di impairment:

Risultati *Impairment Test*	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Gruppo IGD - Test II livello	3.243.268	2.269.902	973.366

Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio.
Infine, in accordo al paragrafo 1.2.3. del documento redatto dall'OIV «Impairment test dell'avviamento in contesti di crisi finanziaria reale», il quale riporta che «il management deve valutare la ragionevolezza della differenza fra il valore recuperabile e la quotazione di borsa, alla luce di tutti gli elementi che possono concorrere a spiegare tale differenza», il management ha considerato, circa la differenza tra il risultato del test di impairment di secondo livello e la capitalizzazione di mercato, l'effetto dei seguenti fattori:

- management view ed assumptions rispetto a broker consensus;
- input utilizzati per il calcolo del valore d'uso, in termini di flussi di risultato, di tassi di sconto, di eventuali variabili chiave;
- presenza di asimmetrie di informazione fra mercato e management;
- diversi orizzonti temporali (il mercato ha un orizzonte di investimento e quindi di breve periodo);
- diversi metodi di valutazione (value in use e *Fair Value*);

- liquidità del titolo;
- eccessiva reazione del mercato a notizie o informazioni.

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*.

	01/01/2019	IFRS 16	Incrementi	Acquisizioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da lavori in corso	Altri movimenti	31/12/2019
Investimenti immobiliari	2.346.527	0	14.359	14.135	(12.770)	5.269	(65.280)	6.226	1.446	2.350.414
Diritti d'uso IFRS16	0	66.431	103	0	0	0	(11.851)	32	0	54.000
Investimenti immobiliari	2.346.527	66.431	14.535	14.133	(12.770)	5.269	(77.131)	6.223	1.446	2.365.214

	01/01/2019	IFRS 16	Incrementi	Acquisizioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da lavori in corso	Altri movimenti	31/12/2019
Investimenti immobiliari	2.350.414	0	6.405	0	0	12.729	(139.901)	1.510	0	2.191.157
Diritti d'uso IFRS16	54.000	0	196	0	0	0	(11.669)	0	0	43.327
Investimenti immobiliari	2.365.214	0	6.601	0	0	12.729	(151.570)	1.510	0	2.234.484

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2019, della voce Investimenti immobiliari sono relative:

- al proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 6.601 migliaia, relativi principalmente al miglioramento sismico, nei centri commerciali Centro d'Abruzzo e Porto Grande, ai lavori di impermeabilizzazione presso il centro commerciale La Favorita, ai lavori di fit-out presso il centro commerciale Darsena e ad interventi di adeguamento alla normativa antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni;
- alla riclassifica dalla voce Immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nel periodo relativi a: (i) rimodulazione spazi presso il centro commerciale Le Maioliche pari ad Euro 754 migliaia, (ii) sostituzione dei corpi illuminanti con sistemi a tecnologia LED ai fini dell'efficientamento energetico presso il centro commerciale Punta di Ferro di Forlì pari ad Euro 324 migliaia, (iii) restyling del primo piano finalizzati alla prossima apertura di uno spazio "leisure" presso il centro commerciale Darsena di Ferrara pari ad Euro 416 migliaia e (iv) adeguamento alla normativa antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni per Euro 16 migliaia;
- agli adeguamenti al *Fair Value*. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 12.729 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 139.901 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 127.172 migliaia;
- alla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari a Euro 11.669 migliaia.

Nota 15) Fabbricato

	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**

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2020
Costo storico	10.114	15	0	0	10.129
Fondo ammortamento	(2.471)	0	0	(244)	(2.715)
Valore netto contabile	**7.643**	**15**	**0**	**(244)**	**7.414**

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa aziendale. Le variazioni verificatesi nel corso dell'esercizio sono imputabili a:

- incrementi per un importo pari a Euro 15 migliaia a seguito di lavori di adeguamento del fabbricato ai requisiti in materia di sicurezza degli immobili che hanno riguardato in particolare le linee vita;
- decrementi legati alla prosecuzione del processo di ammortamento.

Nota 16) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Effetto Cambi	31/12/2019
Costo storico	3.197	176	(165)	0	0	0	3.208
Fondo ammortamento	(2.984)	0	35	(98)	0	0	(3.047)
Impianti e macchinari	**213**	**176**	**(130)**	**(98)**	**0**	**0**	**161**
Costo storico	5.694	326	0	0	0	0	6.020
Fondo ammortamento	(4.726)	0	0	(128)	0	0	(4.854)
Attrezzature e altri beni	**968**	**326**	**0**	**(128)**	**0**	**0**	**1.166**
Costo storico	3.019	0	(780)	0	(35)	0	2.204
Fondo ammortamento	(2.472)	0	268	0	0	0	(2.204)
Migliorie su beni di terzi	**547**	**0**	**(512)**	**0**	**(35)**	**0**	**0**

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Effetto Cambi	31/12/2020
Costo storico	3.208	22	0	0	0	0	3.230
Fondo ammortamento	(3.047)	0	0	(40)	0	0	(3.087)
Impianti e macchinari	**161**	**22**	**0**	**(40)**	**0**	**0**	**143**
Costo storico	6.020	19	(36)	0	0	(42)	5.961
Fondo ammortamento	(4.854)	0	0	(166)	0	28	(4.992)
Attrezzature e altri Beni	**1.166**	**19**	**(36)**	**(166)**	**0**	**(14)**	**969**
Costo storico	2.204	0	0	0	0	0	2.204
Fondo ammortamento	(2.204)	0	0	0	0	0	(2.204)
Migliorie su beni di terzi	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Le variazioni delle voci "Impianti e macchinari" e "Attrezzature e altri beni" sono dovute principalmente (i) agli acquisti dell'anno pari ad Euro 41 migliaia, (ii) agli ammortamenti dell'anno pari ad Euro 206 migliaia e (iii) a decrementi per Euro 36 migliaia.

Nota 17) Immobilizzazioni in corso e acconti

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/ Ripristini	Variazione di fair Value	Riclassifiche ad Imm. in corso	Riclassifiche ad Inv.imm.	31/12/2019
Immobilizzazioni in corso	33.844	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

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/ Ripristini	Variazione di fair Value	Riclassifiche ad Imm. in corso	Riclassifiche ad Inv.imm.	31/12/2020
Immobilizzazioni in corso	39.209	8.178	0	(798)	(4.025)	859	(5.494)	41.029
Acconti	1.618	2	0	0	0	(859)	(16)	745
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.827	8.180	0	(798)	(4.025)	0	(5.510)	42.674

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2019, della voce Immobilizzazioni in corso e acconti sono relative:

- degli investimenti eseguiti per: (i) i lavori per restyling della Galleria Gran Rondò di Crema per Euro 155 migliaia; (ii) la progettazione del restyling presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 247 migliaia; (iii) 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 411 migliaia; (iv) il restyling dei centri commerciali Darsena di Ferrara e Punta di Ferro di Forlì per Euro 636 migliaia, di cui Euro 77 migliaia relativi ad acconti versati in anni precedenti e (v) la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 7.585 migliaia, di cui Euro 782 migliaia relativi ad acconti versati in anni precedenti;
- della riclassifica nella voce Investimenti immobiliari dei lavori ultimati nel periodo pari ad Euro 1.510 migliaia;
- dalle svalutazioni (i) per Euro 257 migliaia del progetto Ampliamento Portogrande, (ii) per Euro 4.025 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) e (iii) per Euro 541 migliaia di un terreno detenuto dalla società controllata IGD Management S.r.l.;
- del decremento netto degli acconti pari ad Euro 857 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 alla società italiana, mentre le passività per imposte differite 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:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Fondi tassati	632	395	237
Operazioni irs	3.305	4.005	(700)
Svalutazione rimanenze	2.559	2.560	(1)
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	289	271	18
Perdita consolidato fiscale	1.163	1.163	0
Investimenti immobiliari	(91)	(79)	(12)
Altri effetti	556	318	238
IFRS 16	364	364	0
Totale attività per imposte anticipate	**8.777**	**8.997**	**(220)**

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Investimenti immobiliari	1.446	14.798	(13.352)
Altri effetti	200	184	16
IFRS 16	(864)	331	(1.195)
Passività per imposte differite	**782**	**15.313**	**(14.531)**

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Attività per imposte anticipate netto	7.995	0	7.995
Passività per imposte differite netto	0	(6.316)	6.316

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 del credito per Imposte anticipate è dovuta alla riduzione della fiscalità relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) a seguito del decremento del *Fair Value* negativo dei contratti Irs in essere, parzialmente compensato dall'incremento della fiscalità relativa agli accantonamenti effettuati nell'anno a fondi tassati.

Le passività per imposte differite si riferiscono principalmente al disallineamento tra il valore di mercato e il valore fiscale degli investimenti immobiliari. La variazione dell'esercizio è da imputare alle operazioni di riallineamento e rivalutazione sia ai fini civili, che non hanno impatto sul valore degli investimenti, che ai fini fiscali di parte delle immobilizzazioni materiali effettuate nel 2020 dalle società controllate Igd Management S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l.. Per maggiori dettagli degli effetti di tali operazioni si rimanda alla nota 10.

A seguito di valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del Gruppo si ritiene che le perdite evidenziatesi negli esercizi precedenti saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il credito per imposte anticipate stanziato.

Il saldo al 31 dicembre 2020 delle Attività per imposte anticipate, pari ad Euro 8.777 migliaia, e delle Passività per imposte differite, pari ad Euro 782 migliaia, ammonta ad Euro 7.995 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.

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	18.281	19.997	(1.716)
Passività per imposte differite nette società italiane	0	6.316	(6.316)
Attività per imposte anticipate netto società italiane	(7.995)	0	(7.995)
Totale passività per imposte differite	**10.286**	**26.313**	**(16.027)**

Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi cauzionali	104	94	10
Crediti verso altri	25	24	1
Crediti vari e altre attività non correnti	**129**	**118**	**11**

L'incremento della voce è dovuto a depositi cauzionali versati nel corso del presente esercizio.

Nota 20) Partecipazioni

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	31/12/2020
Cons. propr. del compendio com. del Commendatore (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**
Millennium Center	4	0	0	0	4
Partecipazioni in società collegate	**4**	**0**	**0**	**0**	**4**
Partecipazioni in altre imprese	**144**	**0**	**0**	**(72)**	**72**
Partecipazioni	**223**	**0**	**0**	**(72)**	**151**

Il decremento della voce "partecipazioni in altre imprese", pari ad Euro 72 mila, è dovuto alla svalutazione della partecipazione nella società Iniziative Bologna Nord S.r.l. detenuta dalla società controllata Igd Management S.r.l..

Nota 21) Attività finanziarie non correnti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Attività finanziarie non correnti	**174**	**174**	**0**

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. Il Gruppo, in considerazione degli aggiornamenti sulla liquidazione della società, ritiene recuperabile il valore residuo di tale finanziamento.

Nota 22) Rimanenze per lavori in corso e acconti

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	Riclassifiche	31/12/2020
Progetto Porta a Mare	33.559	3.509	(915)	(2.353)	0	33.800
Acconti	43	0	0	0	0	43
Rimanenze e acconti	**33.602**	**3.509**	**(915)**	**(2.353)**	**0**	**33.843**

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 3.509 migliaia, (ii) un decremento in relazione alla vendita di 2 unità immobiliari, 2 box e 1 posto auto pertinenziali, rogitati nell'anno, per un importo pari a circa Euro 915 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 2.353 migliaia.

Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	40.955	24.394	16.561
Fondo svalutazione crediti	(22.695)	(13.280)	(9.415)
Crediti commerciali e altri crediti	**18.260**	**11.114**	**7.146**

I crediti commerciali al netto del fondo svalutazione crediti risultano in incremento rispetto al 31 dicembre 2019 per Euro 7.146 migliaia principalmente per gli effetti delle difficoltà di alcuni operatori a causa della pandemia e delle chiusure imposte dal DPCM che si sono susseguiti nel corso dell'anno.
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 3.850 migliaia ed è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi sui singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2020 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione. Inoltre, è stato costituito un fondo svalutazione crediti relativo all'emergenza Covid 19, pari ad Euro 7.153 migliaia, che accoglie la previsione dei crediti che non saranno incassati a seguito della concessione degli sconti relativi ai periodi di chiusura 2020 non ancora concordati con i tenant al 31 dicembre 2020.
L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 1.561 migliaia, è relativo a crediti in contenzioso/procedure identificati in esercizi precedenti per i quali si è provveduto nel corso dell'esercizio ad effettuare la chiusura della posizione.
Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	**13.280**	**13.488**	**(208)**
Effetto cambio	(22)	(29)	7
Utilizzo	(1.561)	(1.135)	(426)
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	(5)	(3)	(2)
Accantonamento	11.083	807	10.196
Variazione area/operazioni straord.	0	152	(152)
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	**22.695**	**13.280**	**9.415**

Nella tabella seguente viene riportato il dato dei crediti per area geografica:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Crediti Italia	39.262	22.704	16.558
Fondo svalutazione crediti	(21.583)	(12.104)	(9.479)
Crediti Netti Italia	**17.679**	**10.600**	**7.079**
Crediti Romania	1.693	1.690	3
Fondo svalutazione crediti	(1.112)	(1.176)	64
Crediti Netti Romania	**581**	**514**	**67**
Totale Crediti Netti	**18.260**	**11.114**	**7.146**

Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Coop Alleanza 3.0	180	71	109
Robintur s.p.a.	1	0	1
Librerie Coop s.p.a.	11	13	(2)
Alleanza Luce e Gas	20	23	(3)
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	55	31	24
Consorzio Conè	52	0	52
Consorzio I Brichi	36	0	36
Consorzio Katanè	175	326	(151)
Consorzio Lame	43	0	43
Consorzio Leonardo	0	61	(61)
Consorzio La Torre	5	124	(119)
Consorzio Porta a Mare	8	24	(16)
Consorzio Le Maioliche	23	0	23
Consorzio Punta di Ferro	12	6	6
Millennium Center	5	16	(11)
Consorzio Porta a Mare	7	0	7
Consorzio Proprietari Centro Luna	10	7	3
Consorzio Esp	1	1	0
Consorzio La Favorita	10	17	(7)
Consorzio Le Porte di Napoli	34	197	(163)
Consorzio Casilino	78	0	78
Mercato Coperto Ravenna	9	4	5
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	**775**	**921**	**(146)**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40 per maggiori informazioni.

Nota 25) Altre attività correnti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Crediti tributari			
Erario C/IVA	1.970	997	973
Erario C/IRES	401	380	21
Erario C/IRAP	175	339	(164)
Verso altri			
Crediti v/assicurazioni	0	4	(4)
Ratei e risconti	894	1.072	(178)
Costi sospesi	103	3	100
Altri costi per servizi	193	289	(96)
Altre attività correnti	**3.736**	**3.084**	**652**

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo complessivo pari ad Euro 652 migliaia principalmente per l'incremento del credito IVA.

Nota 26) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	117.249	128.599	(11.350)
Cassa	92	78	14
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**117.341**	**128.677**	**(11.336)**

La liquidità presente al 31 dicembre 2020 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente.

Nota 27) Patrimonio Netto

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Capitale sociale	650.000	749.738	(99.738)
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	30.058	0
Altre riserve	**499.131**	**416.065**	**83.066**
Riserva legale	130.000	121.845	8.155
Azioni proprie in portafoglio	0	(198)	198
Effetto risultato vendita azioni proprie	(233)	(33)	(200)
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.865	14.865	0
Riserva da differenze di traduzione	(4.784)	(4.687)	(97)
Riserva FTA IFRS 9	(4.354)	(4.354)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(39)	(17)	(22)
Riserva di cash flow hedge	(8.668)	(12.196)	3.528
Riserva fair value	283.159	311.118	(27.959)
Riserva di cash flow hedge società controllate	(2.306)	(1.808)	(498)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	(61)	(51)	(10)
Riserva costi aumento capitale sociale	(10.305)	(10.305)	0
Riserva FTA IFRS 16	1.886	1.886	0
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	91.583	0	91.583
Altre riserve disponibili	8.388	0	8.388
Utili (perdite) netto esercizio	**(64.747)**	**15.153**	**(79.900)**
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	9.574	2.562	7.012
Utile (perdita) dell'esercizio	(74.321)	12.591	(86.912)
Patrimonio netto di gruppo	**1.114.442**	**1.211.014**	**(96.572)**
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	**0**	**0**	**0**
Patrimonio netto totale	**1.114.442**	**1.211.014**	**(96.572)**

Il patrimonio netto di Gruppo, al 31 dicembre 2020, si è attestato a 1.114.442 migliaia di Euro e la variazione negativa netta pari a 96.572 migliaia di Euro è dovuta:

- alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2019 pari ad Euro 25.150 migliaia;
- all'adeguamento delle riserve Cash Flow Hedge relative ai contratti derivati in essere, pari a 3.528 migliaia di Euro per la capogruppo e negativa, pari a 498 migliaia di Euro, per una società controllata;
- alla vendita, conclusa nel mese di settembre 2020, della totalità delle azioni proprie detenute, di cui Euro 198 migliaia per l'azzeramento della relativa riserva negativa ed Euro 200 migliaia quale sopravvenienza passiva rilevata sulla vendita di tali azioni;

- 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 97 migliaia;
- all'adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo negativo pari ad Euro 32 migliaia;
- alla perdita dell'esercizio di competenza del Gruppo per Euro 74.321 migliaia.

Infine, si segnala che 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 dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 11 novembre 2019 di riduzione volontaria del capitale sociale, per effetto della scadenza del periodo per l'esercizio del diritto di opposizione che non è stato esercitato da nessun creditore. A seguito di tale operazione il capitale sociale si è ridotto da Euro 749.738 migliaia ad Euro 650.000 migliaia, la riserva legale è passata da Euro 121.845 migliaia ad Euro 130.000 migliaia, pari al venti percento del Capitale Sociale come prescritto dall'art. 2445c.c., ed è stata appostata una riserva disponibile di importo pari ad Euro 91.583 migliaia.

Prospetto di raccordo fra il Patrimonio Netto e il risultato di esercizio di IGD SIIQ SPA e il Patrimonio Netto e il risultato consolidato di Gruppo:

PROSPETTO DI RACCORDO FRA BILANCIO DI ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO

	RISULTATO NETTO		PATRIMONIO NETTO	
	Del Gruppo	Di Terzi	Del Gruppo	Di Terzi
SALDI COME DA BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO	**(66.437)**	0	**1.120.459**	**0**
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	(3.250)	0	375.058	0
Storno dividendi	(4.000)	0	0	0
Storno svalutazione partecipazioni consolidate	3.318	0	0	0
Valore di carico delle partecipazioni consolidate	0	0	(384.575)	0
Effetto Riserva CFH derivati di copertura società controllate	0	0	(498)	0
Effetto Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	0	0	(10)	0
Rettifica plusvalenza vendita cespiti società controllate	0	0	(1.410)	0
Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate				
- Avviamento da consolidamento MILLENNIUM	(3.952)	0	0	0
- Avviamento da consolidamento Win Magazin S.A.	0	0	5.410	0
- Avviamento da consolidamento Winmarkt management SRL	0	0	1	0
- Avviamento da consolidamento RGD Ferrara	0	0	7	0
SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO	**(74.321)**	**0**	**1.114.442**	**0**

Nota 28) 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	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti per Mutui		**453.199**	**473.289**	**(20.090)**
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	0	15.012	(15.012)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.998	3.238	(1.240)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/09/2024	31.158	35.144	(3.986)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	4.838	5.605	(767)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	56.408	59.394	(2.986)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	13.544	15.364	(1.820)
13 CR Veneto Mondovì (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	12.490	14.091	(1.601)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	6.964	7.893	(929)
14 MPS Palermo (Galleria)	23/12/2010 - 30/11/2025	15.158	17.298	(2.140)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	10.131	11.846	(1.715)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	20.361	22.982	(2.621)
29 ICREA	14/12/2017 - 30/06/2021	0	4.991	(4.991)
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2022	43.418	45.289	(1.871)
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	4.356	6.849	(2.493)
Fin Ubi 2 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/10/2021	0	8.107	(8.107)
Fin Ubi 3 Rp lungo	19/04/2018 - 17/10/2021	0	3.316	(3.316)
Fin BNL	01/01/2019-15/10/2023	197.012	196.770	242
Fin Mps -sace	16/10/2020-30/09/2026	34.763	0	34.763
Debiti per prestiti obbligazionari		**642.882**	**710.306**	**(67.424)**
Bond 100 ML	11/01/2017- 11/01/2024	99.699	99.598	101
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	152.468	151.625	843
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	0	70.611	(70.611)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	390.715	388.472	2.243
Debiti verso altri finanziatori		**39.626**	**49.074**	**(9.448)**
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	2.893	3.249	(356)
Pass IFRS 16 Livorno m/l	01/01/2019- 31/03/2026	13.469	16.365	(2.896)
Pass IFRS 16 Abruzzo m/l	01/01/2019- 31/12/2023	234	347	(113)
Pass IFRS 16 Nova a lungo	01/06/2019 - 28/02/2027	21.802	25.487	(3.685)
Pass IFRS 16 Piave a lungo	01/03/2019 - 30/06/2022	1.228	3.626	(2.398)
Passività finanziarie non correnti		**1.135.707**	**1.232.669**	**(96.962)**

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2019	INCREMENTI	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	31/12/2020
Debiti per Mutui	473.289	34.682	1.464	(56.236)	453.199
Debiti per prestiti obbligazionari	710.306	0	3.187	(70.611)	642.882
Debiti per IFRS 16	45.825	0	0	(9.092)	36.733
Debiti verso altri finanziatori	3.249	0	0	(356)	2.893
TOTALI	**1.232.669**	**34.682**	**4.651**	**(136.295)**	**1.135.707**

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili di proprietà posti a garanzia dei finanziamenti stessi. La variazione registrata nel 2020 è relativa: *(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 36,3 milioni da parte di Banca Monte dei Paschi di Siena con durata 6 anni, assistito da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia (tasso, inclusivo del costo della garanzia statale, in linea con il costo medio del debito del Gruppo).

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;
- contratti di affitto contabilizzati in base a quanto previsto dal 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

Il decremento dei debiti per prestiti obbligazionari è dovuto per Euro 70.611 migliaia alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti della quota residua del bond del valore originario di Euro 300 milioni, che sarà rimborsato anticipatamente agli obbligazionisti in data 1 marzo 2021, parzialmente compensato dagli effetti del calcolo del costo ammortizzato.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

Debiti per prestiti obbligazionari	QUOTA NON CORRENTE 31/12/2019	QUOTA CORRENTE Entro 12 mesi	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Ammortamento costi accessori al 31/12/2020	Oneri finanziari 31/12/2020	QUOTA NON CORRENTE 31/12/2020	QUOTA CORRENTE 31/12/2020	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
Bond 162 ML	153.600					153.600			
costi accessori all'operazione	(1.975)			843		(1.132)			
Ratei cedola 31.12.19		2.815			(2.815)				
Interessi pagati					4.070				
Ratei cedola 31.12.20					2.815		2.815		
Totale Bond 162 ML	**151.625**	**2.815**		**843**	**4.070**	**152.468**	**2.815**	**2,650%**	**3,94%**
Bond 300 ML	70.793						70.793		
costi accessori all'operazione	(182)			129			(53)		
Ratei cedola 31.12.19		1.032			(1.032)		0		
Interessi pagati					1.770				
Ratei cedola 31.12.20					1.032		1.032		
Totale Bond 300 ML	**70.611**	**1.032**		**129**	**1.770**	**0**	**71.773**	**2,500%**	**2,90%***
* comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge									
Bond 100 ML	100.000					100.000			
costi accessori all'operazione	(402)			101		(301)			
Ratei cedola 31.12.19		1.056			(1.056)				
Interessi pagati					2.250				
Ratei cedola 31.12.20					1.056		1.056		
Totale Bond 100 ML	**99.598**	**1.056**		**101**	**2.250**	**99.699**	**1.056**	**2,250%**	**2,55%**
Bond 400 ML	400.000		0			400.000			
costi accessori all'operazione	(11.528)		0	2.249		(9.280)			
Ratei cedola 31.12.19		756			(756)		0		
Interessi pagati					8.500				
Ratei cedola 31.12.20					756		756		
Totale Bond 400 ML	**388.472**	**756**	**0**	**2.249**	**8.500**	**390.715**	**756**	**2,125%**	**2,78%**
Totale prestiti obbligazionari	**710.306**	**5.659**	**0**	**3.316**	**16.590**	**642.882**	**76.400**		
Riserva di Cash Flow Hedge (Bond 300 ML)	(493)			348		(145)			
Totale oneri finanziari				**3.664**	**16.590**				

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2020 tutti i covenants risultano rispettati.

05	05 Sardegna IGD	Centro Commerciale Nuoro Viale	IGD Management S.p.A.	Contratto di Locazione Finanziaria	13/05/2003					
06	06 Unicoop Tirreno	Centro Commerciale Leros	IGD Management S.r.l.	Contratto di Locazione Finanziaria	04/05/2004	Clausola Covenant/Rilevamento semestrale: rapporto tra FFO (Funzione finanziaria operativa) e oneri finanziari netti ≥ 1,5	3,05			
06	06 Unicoop Tirreno IGD	Centro Commerciale Leros	IGD Management S.r.l.	Contratto di Locazione Finanziaria	31/03/2011					
07	07 Conte Vecchio Auchan	Centro Commerciale Il Brolio	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Locazione Finanziaria	15/03/2004					
08	08 Pacifico Gallerie IGD	Centro Commerciale Tiburtino	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Locazione Finanziaria	13/03/2014	Clausola Covenant/Rilevamento semestrale: rapporto tra FFO (Funzione finanziaria operativa) e oneri finanziari netti ≥ 1,25 (rilevato annualmente)	3,05			
09	09 Interbuse IGD	Centro Commerciale Gli Orsi (Quarto Grado) Km 0,400 Via Commerciale Porto Rotondo (Olbia)	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Locazione Finanziaria	04/04/2003	Clausola Covenant/Rilevamento semestrale: rapporto tra FFO (Funzione finanziaria operativa) e oneri finanziari netti ≥ 1,25 (rilevato annualmente)	3,02			
10	10 Supermercato Italiano IGD	Centro Commerciale La Maddalena (Livornocolle)	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Locazione Finanziaria	17/03/2009	Clausola Covenant/Rilevamento semestrale: rapporto tra FFO (Funzione finanziaria operativa) e oneri finanziari netti ≥ 1,25	3,03			
11	11 IPS Palermo	Centro Commerciale La Torre (Palermo)	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Locazione Finanziaria	17/03/2006	Clausola covenant/Rilevamento semestrale: rapporto tra FFO (Funzione finanziaria operativa) e oneri finanziari netti ≥ 1,25 (rilevato annualmente)	3,03	30,0000		
12	12 Centro Commerciale Leros S.r.l.	Centro Commerciale Ecoi (Catania)	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Locazione Finanziaria	13/12/2005	Clausola Covenant/Rilevamento semestrale: rapporto tra FFO (Funzione finanziaria operativa) e oneri finanziari netti ≥ 1,25 (rilevato annualmente)	3,03			
13	13 CR Venezia Marghera	Centro Commerciale Marghera (Venezia)	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Locazione Finanziaria	6/06/2001	Clausola Covenant/Rilevamento semestrale: rapporto tra FFO (Funzione finanziaria operativa) e oneri finanziari netti ≥ 1,25 (rilevato annualmente)	3,05			
17	17 Conte Palermo IGD	Centro Commerciale La Torre (Palermo Sicilia)	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Locazione Finanziaria	13/06/2007					
23	23 UNI 3 Torino_Ip_Rev	Centro Commerciale Il Finestrino (Collegno e Beinasco) e Centro Commerciale Torre Nord (Bari)	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Locazione Finanziaria sottoscritto da parte di Torre Nord	17/03/2003					
24	24 Uni 4 Torino_Ip_Rev	Centro Commerciale Il Finestrino (Beinasco) e Centro Commerciale Torre Nord (Bari)	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Locazione Finanziaria sottoscritto da parte di Torre Nord	13/03/2003					
32	32 Uni 10 Ip	Centro Commerciale Il Finestrino (Retail Park)	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Mutuo	13/03/2001					
33	33 Uni 10 Leasing	Centro Commerciale Le Porte di Napoli (Gallo) e Centro Commerciale Le Porte di Napoli (Pozzuoli)	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Locazione Finanziaria	13/03/2003	Clausola Covenant/Rilevamento semestrale: rapporto tra FFO (Funzione finanziaria operativa) e oneri finanziari netti ≥ 1,25 (rilevato annualmente)	3,00	43,0000		
36	36 Uni 3 Ip 2004 - 21/04/2004	Unicoop Tirreno	IGD SIIQ S.p.A.	Finalità di Investimento	21/04/2004	1) Rapporto Total Asset - Triangolo Asset Loan To Value Stock (Valore dei prestiti per dipendenti diretti) ≤ 60% 2) Interest Cover Ratio (quale rapporto tra gli oneri finanziari netti e il margine operativo lordo) ≥ 1,25; 3) Rapporto Equity (Patrimonio Netto) / Total Asset - Triangolo Asset Interest ≥ 45% 4) Rapporto Indebitamento finanziario netto / Equity (Patrimonio Netto) non superiore a 1,00. + Indicatori di rischio 3	50,0195	3,33	11,1895	1,93
37	37 Uni 3 Ip 2004 - 15/11/2004	Unicoop Tirreno	IGD SIIQ S.p.A.	Finalità di Investimento	22/03/2004	1) Rapporto Total Asset - Triangolo Asset Loan To Total Debt Interest (Valore prestiti per dipendenti diretti) ≤ 60% 2) Interest Cover Ratio (quale rapporto tra gli oneri finanziari netti e il margine operativo lordo) ≥ 1,25; 3) Rapporto Equity (Patrimonio Netto) / Total Asset - Triangolo Asset Interest ≥ 45% 4) Rapporto Indebitamento finanziario netto / Equity (Patrimonio Netto) non superiore a 1,25 - [Indicatori di rischio 3]	50,0195	3,33	11,1895	1,93
38	38 Uni 3 Ip 2004 - 15/11/2004	Unicoop Tirreno	IGD SIIQ S.p.A.	Finalità di Investimento	22/03/2004	1) Rapporto Total Asset - Triangolo Asset Loan To Total Debt Interest (Valore prestiti per dipendenti diretti) ≤ 60% 2) Interest Cover Ratio (quale rapporto tra gli oneri finanziari netti e il margine operativo lordo) ≥ 1,25; 3) Rapporto Equity (Patrimonio Netto) / Total Asset - Triangolo Asset Interest ≥ 45% 4) Rapporto Indebitamento finanziario netto / Equity (Patrimonio Netto) non superiore a 1,50 - [Indicatori di rischio 3]	51,2195	3,21	10,8293	1,91
39	39 Uni 3 Ip 2004 - 20/11/2004	Unicoop Tirreno	IGD SIIQ S.p.A.	Finalità di Investimento	20/11/2004	1) Rapporto Total Asset - Triangolo Asset Loan To Total Debt Interest (Valore prestiti per dipendenti diretti) ≤ 60% 2) Interest Cover Ratio (quale rapporto tra gli oneri finanziari netti e il margine operativo lordo) ≥ 1,25; 3) Rapporto Equity (Patrimonio Netto) / Total Asset - Triangolo Asset Interest ≥ 45% 4) Rapporto Indebitamento finanziario netto / Equity (Patrimonio Netto) non superiore a 1,50 - [Indicatori di rischio 3]	45,3195	3,11	10,2895	1,92
54	54 Eurofood Land	Unicoop Tirreno	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Locazione Finanziaria	10/10/2003	1) Rapporto Total Asset - Triangolo Asset Loan To Total Debt Interest (Valore prestiti per dipendenti diretti) ≤ 60% 2) Interest Cover Ratio (quale rapporto tra gli oneri finanziari netti e il margine operativo lordo) ≥ 1,25; 3) Rapporto Equity (Patrimonio Netto) / Total Asset - Triangolo Asset Interest ≥ 45% 4) Rapporto Indebitamento finanziario netto / Equity (Patrimonio Netto) non superiore a 1,25 - [Indicatori di rischio 3]	46,6195	3,11	11,5095	1,91
56	56 Pacifico Gallerie Centro Emilia	Unicoop Tirreno	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Locazione Finanziaria	31/03/2004	1) Rapporto Total Asset - Triangolo Asset Loan To Total Debt Interest (Valore prestiti per dipendenti diretti) ≤ 60% 2) Interest Cover Ratio (quale rapporto tra gli oneri finanziari netti e il margine operativo lordo) ≥ 1,25; 3) Rapporto Equity (Patrimonio Netto) / Total Asset - Triangolo Asset Interest ≥ 45% 4) Rapporto Indebitamento finanziario netto / Equity (Patrimonio Netto) non superiore a 1,50 - [Indicatori di rischio 3]	45,2195	3,11	11,3895	1,92

Nota 29) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2020	Utile/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS19	31/12/2020
Fondo trattamento di fine rapporto	3.057	32	(181)	329	31	3.267

	01/01/2019	Utile/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS19	31/12/2019
Fondo trattamento di fine rapporto	2.567	289	(124)	276	49	3.057

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.

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%

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;

IPOTESI FINANZIARIE	*anno 2020*
Incremento del costo della vita	0,80%
Tasso di attualizzazione	0,53%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	2,100%

- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano.

Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 dicembre 2020

(Dati in Euro/000)

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	3.324,76
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	3.153,89
Tasso di attualizzazione +0,25% - Fondo TFR:	3.127,45
Tasso di attualizzazione -0,25% - Fondo TFR:	3.353,94
Tasso di turnover +1% - Fondo TFR:	3.180,00
Tasso di turnover -1% - Fondo TFR:	3.304,53

Service Cost 2020	311,54
Duration del piano	18,85

Erogazioni previste nel 1° anno	347,39
Erogazioni previste nel 2° anno	88,77
Erogazioni previste nel 3° anno	95,68
Erogazioni previste nel 4° anno	102,48
Erogazioni previste nel 5° anno	109,17

Nota 30) Fondi per rischi e oneri

	01/01/2020	Utilizzo	Accantonamento	31/12/2020
Fondo imposte e tasse	1.737	0	138	1.875
Fondo rischi ed oneri diversi	1.193	(417)	400	1.176
Fondo salario variabile	1.138	(1.057)	661	742
Fondi per rischi e oneri futuri	**4.068**	**(1.474)**	**1.199**	**3.793**

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.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2021 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2020. L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nel primo semestre 2020.

Fdo 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 400 migliaia al fondo trattamento di fine mandato degli amministratori.
- all'utilizzo, per Euro 369 migliaia, del fondo, stanziato nel precedente esercizio, a seguito della parziale definizione dei procedimenti pendenti dinanzi al Tribunale di Treviso - sezione lavoro - relativi ai ricorsi promossi da ex dipendenti di un operatore con il quale il Gruppo aveva sottoscritto un contratto di affitto per un punto vendita, oggi riconsegnato, ubicato all'interno del Centro Commerciale Conè;

- all'utilizzo, per Euro 50 migliaia, del fondo accantonato in esercizi precedenti per il pagamento di oneri in relazione al contenzioso con il comune di Guidonia avente ad oggetto alcune licenze commerciali.

Nota 31) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi sospesi	5.920	5.920	0
Acconti esigibili oltre l'esercizio	800	800	0
Extension fees	500	1.000	(500)
Debiti garanzia SACE	1.083	0	1.083
Debiti per imposta sostitutiva	1.240	0	1.240
Altre passività	306	432	(126)
Debiti vari e altre passività non correnti	**9.849**	**8.152**	**1.697**

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:

- incremento, pari ad Euro 1.083 migliaia, che accoglie la stima degli importi da versare a SACE nel corso degli esercizi dal 2022 al 2025 a titolo di compenso per la garanzia che assiste il nuovo finanziamento da nominali Euro 36.300 migliaia.
- incremento per Euro 1.240 migliaia, del debito per imposta sostitutiva su rivalutazione e riallineamento relativo alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali, dei beni d'impresa versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. Tale facoltà è stata scelta dalle società controllate Millennium Gallery (solo rivalutazione, imposta sostitutiva da versare nel 2022 e 2023 pari ad Euro 354 migliaia) ed IGD Management (riallineamento valori e rivalutazione, imposta sostitutiva da versare nel 2022 e 2023 pari ad Euro 886 migliaia).
- decremento per un importo pari ad Euro 500 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota di extension fee da versarsi nel corso del mese di ottobre 2021 a Bnp Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 200 milioni all'anno 2022;
- decremento delle altre passività non correnti per Euro 126 migliaia.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Coop Alleanza 3.0	12.932	13.191	(259)
Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	25	25	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	450	450	0
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	**13.462**	**13.721**	**(259)**

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 dell'esercizio 2018, 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 a garanzia dei contratti relativi ai centri di Porto Grande per un importo pari ad Euro 61 migliaia e Conegliano per un importo pari ad Euro 198 migliaia, per allinearli al valore dei nuovi importi dei canoni degli ipermercati.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40 per ulteriori informazioni.

Nota 32) Passività finanziarie correnti

	Durata	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 30/01/2023	1.250	1.184	66
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	769	723	46
09 Interbanca IGD	25/05/2006 - 05/10/2021	15.143	14.670	473
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.130	4.131	(1)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	3.006	3.020	(14)
07 Carige Alkefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.830	1.716	114
13 CR Veneto Mondovì (Retail Park)	08/04/2009 - 01/11/2024	1.687	1.696	(9)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933	933	0
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.172	2.118	54
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.715	1.677	38
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640	2.640	0
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2022	2.080	2.092	(12)
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	2.553	2.570	(17)
Fin Ubi 2 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/10/2021	8.178	1.572	6.606
Fin Ubi 3 Rp	19/04/2018 - 17/10/2021	3.332	3.348	(16)
Totale debiti per mutui		**51.418**	**44.090**	**7.328**
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	356	345	11
Pass IFRS 16 Livorno corrente	01/01/2019- 31/03/2026	2.896	2.777	119
Pass IFRS 16 Abruzzo corrente	01/01/2019- 31/12/2023	112	109	3
Pass IFRS 16 Nova corrente	01/01/2019 - 28/02/2027	3.686	3.530	156
Pass IFRS 16 Piave corrente	01/01/2019 - 30/06/2022	2.398	2.309	89
Totale debiti verso altri finanziatori		**9.448**	**9.070**	**378**
Bond 500 ML	11/01/2017- 11/03/2024	1.056	1.056	0
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	2.815	2.815	0
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	71.773	1.033	70.740
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	756	756	0
Totale debiti per prestiti obbligazionari		**76.400**	**5.660**	**70.740**
Passività finanziarie correnti		**137.266**	**58.820**	**78.446**

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2019	CEDOLA DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO	RIMBORSI	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	31/12/2020
Debiti per Mutui	44.090	0	(48.818)	(95)	56.236	51.418
Debiti per prestiti obbligazionari	5.660	16.590	(16.590)	129	70.611	76.400
Debiti per IFRS 16	8.725	0	(8.725)	0	9.092	9.092
Debiti verso altri finanziatori	345	0	(345)	0	356	356
TOTALI	58.820	16.590	(74.473)	34	136.295	137.266

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:

- al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio sui mutui già in essere al termine del precedente esercizio e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti;
- alla riclassifica tra le passività correnti del prestito obbligazionario da nominali Euro 300 milioni di cui è previsto il rimborso anticipato in data 1 marzo 2021.

Nota 33) Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019. 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 151 milioni di Euro ed al 31 dicembre 2020 risultano interamente non utilizzate.
Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 31 dicembre 2020.
Si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" della Relazione sulla Gestione per i commenti.

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(117.341)	(128.677)	11.336
LIQUIDITA'	**(117.341)**	**(128.677)**	**11.336**
Quota corrente mutui	51.418	44.090	7.328
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.448	9.070	378
Prestiti obbligazionari quota corrente	76.400	5.660	70.740
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**137.266**	**58.820**	**78.446**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**19.925**	**(69.857)**	**89.782**
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	39.626	49.074	(9.448)
Passività finanziarie non correnti	453.199	473.289	(20.090)
Prestiti obbligazionari	642.882	710.306	(67.424)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**1.135.533**	**1.232.495**	**(96.962)**
Posizione finanziaria netta	**1.155.458**	**1.162.638**	**(7.180)**

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2020 è in decremento rispetto al 31 dicembre 2019 per circa Euro 7,2 milioni, per effetto principalmente:

- del pagamento dei dividendi relativi all'esercizio 2019;
- della cassa prodotta dalla gestione corrente;
- degli investimenti effettuati nell'anno, per maggiori dettagli si rimanda al punto 2.5 della relazione sulla gestione.

Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti vs fornitori	12.091	15.960	(3.869)
Debiti commerciali e altri debiti	**12.091**	**15.960**	**(3.869)**

I debiti commerciali risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per effetto del rallentamento/sospensione dei lavori non differibili deciso nel corso del secondo trimestre 2020 a seguito dei periodi di lockdown dovuti all'emergenza Covid-19.

Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Coop Alleanza 3.0	165	248	(83)
Robintur s.p.a.	0	8	(8)
Alleanza Luce e Gas	0	183	(183)
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	3	0	3
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	30	3	27
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	141	(141)
Consorzio Come'	5	0	5
Consorzio Katané	5	40	(35)
Consorzio Lame	8	0	8
Consorzio Leonardo	16	61	(45)
Consorzio La Torre	21	177	(156)
Consorzio Porta a Mare	0	36	(36)
Consorzio Sarca	160	12	148
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	4	(4)
Consorzio Le Maioliche	5	0	5
Consorzio Punta di Ferro	13	6	7
Millennium Center	22	0	22
Consorzio Proprietari Centro Luna	5	8	(3)
Consorzio Esp	5	4	1
Consorzio La Favorita	10	1	9
Consorzio Le Porte di Napoli	20	99	(79)
Consorzio Casilino	6	0	6
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	**499**	**1.031**	**(532)**

Il decremento dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 532 migliaia dovuto principalmente al decremento dei debiti verso Alleanza Luce e Gas, il consorzio proprietari Fonti del Corallo e il consorzio La Torre per una diversa distribuzione dei pagamenti.
Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per ulteriori informazioni.

Nota 36) Passività per imposte

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti verso l'Erario per ritenute	688	646	42
Debiti per IRAP	0	64	(64)
Debiti per IRES	242	258	(16)
Debiti per IVA	260	117	143
Altri debiti tributari	4	31	(27)
Debiti per imposta sostitutiva	620	1.485	(865)
Passività per imposte	**1.814**	**2.601**	**(787)**

La voce risulta in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 787 migliaia principalmente a seguito delle variazioni del debito per imposta sostitutiva.

Il debito al 31 dicembre 2020 relativo alla rata in scadenza nel 2021 dell'imposta sostitutiva per riallineamento e rivalutazione relativa alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali, dei beni d'impresa versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. Tale facoltà è stata scelta dalle società controllate Millennium Gallery (solo rivalutazione, imposta sostitutiva da versare nel 2021 pari ad Euro 177 migliaia) ed IGD Management (riallineamento valori e rivalutazione, imposta sostitutiva da versare nel 2021 pari ad Euro 443 migliaia).

Nel corso del mese di giugno è stata pagata la quinta ed ultima rata dell'imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime Siiq determinatasi in capo alla incorporata Punta di Ferro SIINQ S.p.A. al termine del periodo amministrativo 2015, per un importo pari ad Euro 1.485 migliaia.

Nota 37) Altre passività correnti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	391	367	24
Ratei e risconti	636	686	(50)
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	842	830	12
Depositi cauzionali	7.016	6.944	72
Debiti vs azionisti per dividendi	2	5	(3)
Acconti esigibili entro esercizio	608	581	27
Debiti vs amministratori per emolumenti	321	270	51
Extension fees	500	0	500
Debiti garanzia SACE	320	0	320
Altre passività	1.145	997	148
Altre passività correnti	**11.789**	**10.688**	**1.101**

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants.

L'incremento, pari ad Euro 1.101 migliaia è relativo principalmente (i) alla riclassifica dalle passività non correnti della prima "extension fees", pari ad Euro 500 migliaia, che IGD SIIQ S.p.A. dovrà versare nel 2021 a BNP Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 200 milioni al 2022 e

(ii) ai costi di competenza del 2021 per la garanzia concessa da SACE sul finanziamento da 36 milioni di Euro sottoscritto nel corso del 2020 nell'ambito del programma Garanzia Italia (tasso, inclusivo del costo della garanzia statale, in linea con il costo medio del debito del Gruppo).

Nota 38) Dividendi pagati

Nel corso del periodo la Capogruppo, come da Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019 tenutasi l'11 giugno 2020, ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,228151 Euro per ognuna delle 110.305.912 azioni in circolazione, per un valore totale pari ad Euro 25.150 migliaia.

Nota 39) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par. 18.

	Crediti commerciali e altri crediti correnti	Crediti finanziari correnti	Debiti commerciali e altre passività correnti	Debiti finanziari e altre passività finanziarie correnti	Debiti tributari	Crediti commerciali e altre attività non correnti	Immobilizzazioni finanziarie	Immobilizzazioni finanziarie disponibili
Gruppo Humanitas 360	190	0	209	12.931	0	0	0	0
Milano s.p.a.	1	0	0	0	0	0	0	0
Mirabilia Coop s.p.a.	11	0	0	0	0	0	0	0
Atlante Uno e Due	22	0	0	14	0	0	0	0
Urbano Treno s.r.l.	31	0	3	15	0	0	0	0
Cons. proc. Edificio Cento con Architettura (CCA)	0	0	20	0	0	0	0	0
Consorzio proprietari Gardy	0	0	0	0	0	0	62	0
Consorzio Coop	23	0	5	0	0	0	0	0
Consorzio Brenta	26	0	0	0	0	0	16	0
Consorzio Ka Land	175	0	5	0	0	0	0	0
Consorzio Lame	13	0	0	5	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	0	0	16	0	0	0	10	0
Consorzio La Torre	5	0	21	0	0	0	37	0
Consorzio Porta a Mare	15	0		0	0	0	0	0
Consorzio Grace	0	0	160	0	0	0	382	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	0	450	0	0	0	0
Consorzio La Maddalena	23	0	5	0	0	0	0	0
Consorzio Porta di Roma	12	0	27	0	0	0	0	0
Nuovissimi Centri	5	0	44	0	0	0	0	0
Consorzio Proprietari Centro Lame	10	0	5	0	0	0	1	0
Consorzio Bip	1	0	5	0	0	0	0	0
Consorzio Il Parmeto	10	0	55	0	0	0	0	3
Consorzio Il Centro Galleria	34	0	22	0	0	0	23	0
Consorzio Oculus	28	0	0	0	0	0	51	0
Mercato Coperto Novoli	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	925	0	464	13.442	0	0	612	0
Totale bilancio	56614	175	24.979	23.311	1.272.978	129	16243	(16)
Totale incidenza/decremento dell'area								
Incidenza %	1,63%	0,00%	2,05%	57,68%	0,00%	0,00%	3,76%	-0,00%

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	32.072	0	313	7
Robintur s.p.a.	263	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	891	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	218	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	5.033	0	20	0
Cons. propr. del comprensorio com. del Comprensorio (GR)	150	0	139	0
Consorzio Conet	170	0	264	0
Consorzio Clodi	56	0	111	0
Consorzio Cremna (Gran Rondò)	61	0	53	0
Consorzio I Brioschi	117	0	526	0
Consorzio Katanè	210	0	197	0
Consorzio Lamo	185	0	92	0
Consorzio Leonardo	235	0	25	0
Consorzio La Torre	204	0	352	0
Consorzio Porta a Mare	78	0	236	0
Consorzio Sarca	179	0	395	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	1.477	0	0	0
Consorzio Le Maestrine	171	0	285	0
R.P.T. Robintur	13	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	168	0	173	0
Millennium Center	101	0	19	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	155	0	11	0
Consorzio Esp	209	0	268	0
Consorzio La Favorita	130	0	32	0
Consorzio Le Porte di Napoli	0	0	197	0
Consorzio Casilino	0	0	156	0
Mercato Coperto Ravenna	30	0	0	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	0	468	0
Totale	**42.519**	**0**	**4.322**	**7**
Totale bilancio	**152.674**	**126**	**45.959**	**36.329**
Incidenza %	**27,86%**	**0,00%**	**9,40%**	**0,02%**

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 2020 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 32,0 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 2020, 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 263 migliaia ed Euro 13 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 2020 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 891 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 2020 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 218 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 1,4 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 2020 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 5,0 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 40) Gestione del rischio finanziario

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi, che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management (si rimanda al paragrafo 2.12 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 92,96% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.

Si rimanda alla successiva nota 41) per le informazioni quantitative sui derivati.

Nella tabella seguente sono esposti i risultati della sensitivity analysis sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.

L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposto la Società è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di *Fair Value* e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta.

		RISCHIO DI TASSO							
		Conto economico				Patrimonio Netto			
Rischio di Tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Shock up 31-dic-20	Shock up 31-dic-19	Shock down 31-dic-20	Shock down 31-dic-19	Shock up 31-dic-20	Shock up 31-dic-19	Shock down 31-dic-20	Shock down 31-dic-19
Attività finanziarie chirografari	Euribor	1.173	1.267	(117)	(129)	0	0	0	0
Hot money	Euribor	0	-	0	-	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(3.737)	(3.499)	292	325	0	0	0	0
Strumenti derivati									
- cash flow		2.414	2.172	(227)	(286)	0	0	0	0
- fair value		0	0	0	0	5.601	12.369	(574)	(1.210)
Totale		371	910	(52)	(90)	5.601	12.369	(574)	(1.210)

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 2019);

- 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 miglioria. La società effettua meeting settimanali di coordinamento e di controllo della situazione creditizia dei diversi centri commerciali e tenant al fine di individuare l'azione commerciale da adottare. La Società monitora mensilmente l'incidenza del canone di locazione sul fatturato del tenant. Le politiche commerciali sono definite con attenzione e con la ricerca della massima cura alle esigenze dei mercati e degli stili di consumo locali. A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati composto da risorse della corporate e risorse locali, al fine di ricercare il giusto trade-off fra il know-how acquisito e sviluppato a livello corporate e la conoscenza della realtà locale.

Rischio prezzo

Il Gruppo è esposto al rischio di variazione dei canoni di locazione relativi alle unità oggetto di locazione immobiliare. Il mercato immobiliare sia nazionale che internazionale ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche, collegate, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti remunerativi alternativi.

Rischio di credito

Il rischio credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.
Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate ad identificare eventuali indicatori di rischio per la Società. Sono previste analisi mensili strutturate al fine di analizzare il livello di rischio associato a ciascun operatore e monitorarne lo stato di solvibilità.
A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne

per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie del Gruppo, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *Fair Value* positivo. Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *Fair Value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *Fair Value*.

Massima esposizione al rischio di credito	2020	2019
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	129	118
Attività finanziarie	0	0
Crediti commerciali e altri crediti	18.260	11.114
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	775	921
Altre attività	1.190	1.368
Disponibilità liquide equivalenti	117.341	128.599
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	174	174
Totale	**137.869**	**142.294**

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* 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.

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2020	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	7.537	3.662	13.345	31.359	31.556	378.843	57.818	524.151
Leasing	32	65	97	196	396	1.247	1.367	3.400
Bond	1.195	0	76.633	9.625	168.426	520.375	0	776.178
Linee a B/T	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	8.728	3.727	90.075	41.180	200.374	900.465	59.185	1.303.734
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	477	775	1.525	2.402	3.783	5.544	572	15.078
Totale	477	775	1.525	2.402	3.783	5.544	572	15.078
Esposizione al 31 dicembre 2020	9.205	4.502	91.600	43.582	204.157	906.009	59.757	1.318.812

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2019	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	7.448	3.677	13.302	24.617	61.353	355.412	79.010	544.819
Leasing	32	64	97	196	396	1.248	3.815	3.848
Bond	1.125	0	5.840	9.625	87.383	609.795	0	792.768
Linee a B/T	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	8.605	3.741	19.239	34.437	149.131	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

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 nel medio periodo del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2019 tale rapporto era pari allo 0,95x, mentre al 31 dicembre 2020 il rapporto è pari allo 1,03x;
- 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 2020 tale rapporto è pari al 49,90% rispetto al 47,58% del 31 dicembre 2019.

Nota 41) Strumenti derivati

Il Gruppo IGD ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di strumenti finanziari denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato con il supporto di società specializzata attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette, pertanto, una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Fair value - gerarchia	31/12/2020	31/12/2019	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	0	0	0	2
Passività per strumenti derivati	(14.396)	(17.365)	2.969	2
IRS effetto netto	**(14.396)**	**(17.365)**	**2.969**	

Dettaglio Contratti	IRS 07 - Banca Aletti 3,420%	IRS 09 - BNP Paribas 3,439%	IRS 10 - ex MPS 3,439%	IRS 08 - ex MPS 3,420%	IRS 06 - Carisbo 3,3495%	IRS 12 - Carisbo 3,177%	IRS 11 - ex MPS 3,175%
Importo Nominale	2.536.634	2.536.634	2.536.634	2.536.634	3.230.248	2.536.634	2.536.634
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 Ins	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	4.621.513	8.932.250	6.162.018	5.612.559	4.621.513	8.932.250	8.932.250
Data Accensione	28/04/2010	27/08/2010	26/04/2010	26/04/2010	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 Ins	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	3,28%	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	8.932.250	4.642.857	14.325.000	11.550.000	4.620.000	6.930.000	29.750.000
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 0.333%	IRS 33 - BNP 0.115%	IRS 35 - MPS 0.115%	IRS 36 - BPM 0.115%	IRS 37 - ICCREA 0.115%	IRS 34 - BNP 0.475%
Importo Nominale	29.750.000	45.500.000	48.000.000	50.000.000	30.000.000	15.000.000	57.000.000
Data Accensione	08/06/2017	17/01/2019	29/03/2019	29/03/2019	29/03/2019	29/03/2019	29/03/2019
Data Scadenza	06/04/2027	17/10/2023	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2023	15/10/2021
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 42) Eventi successivi alla data di bilancio

In data 13 gennaio 2021 IGD, ai sensi dell'articolo 7(c) (Redemption at the option of the Issuer) del regolamento del prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" (ISIN: XS1425959316) (il "Prestito Obbligazionario" e le obbligazioni rappresentative dello stesso, le "Obbligazioni"), attualmente in circolazione per un importo in linea capitale complessivo pari ad Euro 70.793.000, ha pubblicato un avviso rivolto ai possessori delle Obbligazioni mediante il quale ha comunicato la volontà di esercitare l'opzione di rimborso anticipato delle Obbligazioni. Pertanto, le Obbligazioni saranno integralmente rimborsate in data 1 marzo 2021. A seguito del rimborso anticipato, le Obbligazioni saranno cancellate. Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 2.11 "Evoluzione prevedibile della gestione" per quanto concerne l'emergenza relativa al Coronavirus.

In linea con l'obiettivo strategico di mantenere un profilo investment grade, IGD ha dato mandato a CBRE, primario advisor internazionale, di avviare una procedura per la cessione di un portafoglio composto da ipermercati e supermercati stand-alone, per un valore di circa 185 milioni di Euro. Si tratta di un portafoglio che in questo momento di mercato risulta particolarmente interessante: è composto infatti da una asset class che attualmente gode di un buon appeal, offrendo attraenti rendimenti agli investitori, con contratti di lunga durata e stabilità dei canoni.

Nel mese di febbraio 2021 è stato confermato dall'Agenzia delle Entrate, l'assegnazione di un credito d'imposta per la sanificazione e l'acquisto di dispositivi di protezione per un importo pari ad Euro 9 migliaia. Tale credito era stato richiesto nel corso del secondo semestre 2020 in base all'art.125 del DL.34 del 2020 e sarà contabilizzato nel bilancio 2021 di IGD.

Nota 43) Impegni

Il Gruppo, alla data del 31 dicembre 2020 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 10 milioni di Euro;
- Contratto di Appalto per la rimodulazione del centro commerciale Coné di Conegliano Veneto per un importo residuo pari a circa Euro 306 mila.

Nota 44) Contenzioso

Di seguito viene data informativa sui principali contenziosi che vedono coinvolte le società del Gruppo.

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. Risultavano indagati il Direttore Generale alla Gestione di IGD in qualità, altresì, di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della controllata IGD Management e il Responsabile Area Nord, nella qualità di legale rappresentante del Consorzio Proprietari Centro Sarca. Concluse le indagini preliminari, il Pubblico Ministero si è risolto a formulare richiesta di archiviazione nei confronti degli indagati, non ravvisando a loro carico responsabilità per l'evento occorso. A seguito di opposizione alla richiesta di archiviazione avanzata dal Legale della Persona Offesa, oggetto di trattazione nel corso dell'udienza tenutasi in camera di consiglio lo scorso 6 ottobre 2020, il Giudice per le indagini preliminari ha disposto l'archiviazione del procedimento penale in data 13 ottobre 2020.

Nota 45) 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 dinnanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato tale atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.
Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società; quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28/02/2017 ha dichiarato l'estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere per quanto riguarda l'IRES e l'IRAP e con sentenza 254/17 depositata il 28/02/2017 ha accolto il ricorso in materia iva e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.
Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 Euro totali.
Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso.
In data 09 gennaio 2020, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – ha depositato memoria difensiva in replica alle controdeduzioni della Società.
Con sentenza depositata il 23 novembre 2020, la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna, in conferma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'appello dell'Ufficio e condannato lo stesso al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio liquidate complessivamente in euro 7.000,00.

Nota 46) IFRS 7 - "Strumenti finanziari: informazioni integrative"

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *Fair Value* e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dall'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 2020, 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 2020, 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 IFRS9 al 31/12/2020 e al 31/12/2019:

Bilancio al 31 dicembre 2020	Valore contabile										
	Attività/ passività finanziarie detenute per la negoziazione al fair value	Attività/ passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	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 correnti	di cui non correnti	Fair value
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Crediti verso altre attività non correnti	0	0	120	0	0	0	0	120	0	120	120
Partecipazioni	0	0	151	0	0	0	0	151	0	151	151
Attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	0	174	0	174	174
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	18.260	0	0	0	0	18.260	18.260	0	18.260
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	0	0	775	0	0	0	0	775	775	0	775
Altre attività correnti	0	0	1.150	0	0	0	0	1.150	1.150	0	1.150
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	117.341	0	0	0	0	117.341	117.341	0	117.341
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	138.020	0	0	0	0	138.020	137.566	454	138.020
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	14.395	14.395	0	14.395	14.395
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasing	0	0	0	0	0	3.249	0	3.249	356	2.893	3.886
Bond	0	0	0	0	0	719.282	0	719.282	76.505	642.782	706.780
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	45.926	0	45.926	9.094	36.832	45.626
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	504.617	0	504.617	81.612	423.005	423.002
Passività non correnti											
Derivati e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	0,609	0	0,609	0	0,609	0,609
Debiti verso altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	53.462	0	53.462	0	53.462	53.462
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	12.091	0	12.091	12.091	0	12.091
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	499	0	499	499	0	499
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	11.789	0	11.789	11.789	0	11.789
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.319.424	14.395	1.333.819	168.740	1.165.079	1.296.395

Bilancio al 31 dicembre 2019	Valore contabile										
	Attività/ passività finanziarie detenute per la negoziazione al fair value	Attività/ passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	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 correnti	di cui non correnti	Fair value
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Crediti verso altre attività non correnti	0	0	158	0	0	0	0	158	0	158	158
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	528.677	0	0	0	0	528.677	528.677	0	528.677
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	544.311	0	0	0	0	544.311	543.798	515	544.311
PASSIVITA'											
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	348	3.246	3.406
Bond	0	0	0	0	0	715.066	0	715.066	4.484	710.582	753.634
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	512.374	0	512.374	64.050	448.324	505,984
Passività non correnti											
Debiti verso altre passività non correnti	0	0	0	0	0	0,152	0	0,152	0	0,152	0,152
Debiti verso 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	16.960	0	16.960	16.960	0	16.960
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	1.601	0	1.601	1.601	0	1.601
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	10.603	0	10.603	10.603	0	10.603
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.351.041	17.365	1.368.406	86.430	1.281.976	1.366.041

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 del *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 2020 è stato stimato un credit spread pari al 3,9% (2,25% nel 2019).

Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile 2020	Valore contabile 2019
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	129	118

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali 2020	Svalutazione crediti commerciali 2019
Saldo all'inizio dell'esercizio	**13.280**	**13.488**
Accantonamenti da svalutazioni individuali	10.998	804
Utilizzi dell'esercizio	(1.561)	(1.135)
Altri movimenti	(22)	123
Totale	**22.695**	**13.280**

Utili e perdite da strumenti finanziari

Di seguito sono rappresentati gli effetti economici derivanti da strumenti finanziari posseduti. Si tratta di utili/(perdite) derivanti da svalutazione dei crediti commerciali e derivati di copertura.
Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *Fair Value* dei derivati detenuti dalla Capogruppo, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali, nel corso del 2020 sono positivi pari a 3.528 migliaia di Euro, mentre per il 2019 sono stati positivi pari a 1.180 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 498 migliaia di Euro, mentre per il 2019 sono stati negativi pari a 1.722 migliaia di Euro.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto Economico 31/12/2020	Valore contabile						
	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
	31-dic-20						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	(5.600)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(11.003)	0	0	0	0
Totale	0	0	(11.003)	0	0	0	(5.600)

Conto Economico 31/12/2019	Valore contabile						
	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
	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)

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value*:

INTERESSI ATTIVI	2020	2019
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	89	36
Crediti vs parti correlate	0	2

INTERESSI PASSIVI	2020	2019
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	7	104
Debiti vari e altre passività	1.349	1.284
Passività finanziarie		
Mutui	7.292	7.417
Leasing	41	48
IFRS 16	1.584	1.931
Bond	20.254	19.653
Finanziamenti a breve	2	38

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	ESERCIZIO 2019	ESERCIZIO 2018
STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)		
ATTIVO		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	0	1.03[illegible]
B) - IMMOBILIZZAZIONI	3.955.593.678	3.974.023.5[illegible]
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	3.214.342.766	3.961.149.809
D) - RATEI E RISCONTI	10.191.280	13.409.267
TOTALE ATTIVO	**7.180.127.724**	**7.948.583.642**
PASSIVO		
A) - PATRIMONIO NETTO	1.916.744.674	2.082.384.102
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	96.661.509	128.384.530
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	132.971.199	143.094.515
D) - DEBITI	5.030.043.352	5.588.350.696
E) - RATEI E RISCONTI	3.706.990	6.369.799
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**7.180.127.724**	**7.948.583.642**
CONTI D'ORDINE		
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	4.029.067.042	4.144.396.616
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	(4.265.490.445)	(4.478.023.443)
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	103.399.141	144.034.311
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	(30.683.896)	(107.249.036)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
Imposte sul reddito dell'esercizio	(243.460)	7.274.581
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	**(163.951.618)**	**(289.566.971)**

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 2020.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidato di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	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. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.300	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
IGD Tempi 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%	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 2020 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 2020
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	148
	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Società controllate: - IGD Management S.r.l. - Millenium Gallery S.r.l. - Porta Medicea S.r.l. - Arco Campus S.r.l.	48
	PricewaterhouseCoopers Audit S.r.l.	Società controllate rumene	27
Revisione bilancio di sostenibilità	PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	25
Totale			249

4.10 // Attestazione del bilancio consolidato

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999
E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Carlo Barban, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD 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 2020.

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, 25 febbraio 2021

Amministratore Delegato	Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari
Claudio Albertini	*Carlo Barban*

4.11 // Relazione della Società di Revisione

pwc

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 2020, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, 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 2020, 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 ad 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: Milano 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 77852210 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - Bari 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640011 - Bergamo 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229591 - Bologna 40126 Via Angelo Fiorilli 6 Tel. 051 6486211 - Brescia 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 090 7532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 8726481 - Palermo 90138 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - Parma 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 273911 - Pescara 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570252 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - Vicenza 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

www.pwc.com/it

pwc

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 veda nelle 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 2020*	
Al 31 dicembre 2020 il valore degli investimenti immobiliari e delle rimanenze per lavori in corso del Gruppo IGD è pari, rispettivamente, ad Euro 2.277,2 milioni (di cui Euro 42,7 milioni relativi ad investimenti immobiliari in corso) ed Euro 33,8 milioni, per un valore complessivo di Euro 2,311 milioni, corrispondente al 93,3% 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,

("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, reso maggiormente incerto dall'attuale situazione di mercato connessa alla pandemia Covid-19, e sull'utilizzo di assunzioni influenzate dalle future condizioni di mercato, specificatamente per quanto attiene i canoni di mercato attesi, il tasso di sfitto atteso (ovvero la percentuale prevista degli spazi degli investimenti immobiliari non locati), il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione ed il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare.

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 ripartizione 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, valutata anche alla luce dell'incertezza di mercato connessa alla pandemia Covid-19 e delle conseguenti possibili ripercussioni sul business del Gruppo IGD, dei parametri maggiormente sensibili per la determinazione del *fair value*, quali i canoni di mercato attesi, il tasso di sfitto atteso, il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione ed il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare rispetto alle prassi valutative normalmente adottate per la valutazione di investimenti immobiliari similari appartenenti al settore di riferimento 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 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 D.Lgs n° 38/2005 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno degli 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.

pwc

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 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

pwc

circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo IGD cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese 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 2019 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2019 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.

pwc

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 2020, inclusa 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 2020 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 2020 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, 19 marzo 2021

PricewaterhouseCoopers SpA

Giuseppe Ermocida
(Revisore legale)

5. IGD SIIQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020

5.1 // Conto economico

(Importi in euro)	Nota	31/12/2020 (A)	31/12/2019 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1	**120.737.180**	**127.633.926**	**(6.896.746)**
Ricavi verso terzi		76.855.048	82.451.366	(5.596.318)
Ricavi verso parti correlate		43.882.132	45.182.560	(1.300.428)
Altri proventi	2	**913.777**	**874.580**	**39.197**
Altri proventi verso terzi		433.850	421.399	12.452
Altri proventi verso parti correlate		479.927	453.181	26.746
Ricavi e proventi operativi		**121.650.957**	**128.508.506**	**(6.857.549)**
Costi per servizi	3	(10.750.671)	(11.845.204)	1.094.533
Costi per servizi verso terzi		(7.360.992)	(9.194.428)	1.833.436
Costi per servizi verso parti correlate		(3.389.679)	(2.650.776)	(738.903)
Costi del personale	4	(5.331.729)	(5.693.735)	362.006
Altri costi operativi	5	(16.507.482)	(9.228.998)	(7.278.484)
Costi operativi		**(32.589.882)**	**(26.767.937)**	**(5.821.945)**
Ammortamenti e Accantonamenti		(532.724)	(928.607)	395.883
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(256.958)	(71.710)	(185.248)
Svalutazione crediti		(9.017.400)	(465.857)	(8.551.543)
Variazione del fair value		(111.212.086)	(56.226.719)	(54.985.367)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	6	**(121.019.168)**	**(57.692.893)**	**(63.326.275)**
Risultato operativo		**(31.958.093)**	**44.047.676**	**(76.005.769)**
Risultato gestione partecipazioni	7	**4.000**	**4.539**	**(539)**
Proventi finanziari		**171.909**	**139.245**	**32.664**
Proventi finanziari verso terzi		81.614	14.417	67.197
Proventi finanziari verso parti correlate		90.295	124.828	(34.533)
Oneri finanziari		**(34.539.232)**	**(34.753.258)**	**214.026**
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi		(34.526.756)	(34.646.059)	119.303
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate		(12.476)	(107.199)	94.723
Gestione finanziaria	8	**(34.367.323)**	**(34.614.013)**	**246.690**
Risultato prima delle imposte		**(66.321.416)**	**9.438.202**	**(75.759.618)**
Imposte sul reddito	9	(115.624)	32.366	(147.990)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		**(66.437.040)**	**9.470.568**	**(75.907.608)**

5.2 // Conto economico complessivo

(Importi in Euro)	31/12/2020	31/12/2019
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	**(66.437.040)**	**9.470.568**
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	(29.141)	(223.720)
Effetti fiscali	6.994	53.693
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	**(22.147)**	**(170.027)**
Altri componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	4.531.965	1.446.615
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(1.004.222)	(266.398)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	**3.527.743**	**1.180.217**
Totale Utile/(Perdita) complessivo dell'esercizio	**(62.931.444)**	**10.480.758**

5.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria

(importi in euro/000)	Nota	31/12/2020 (A)	31/12/2019 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	10	25.079	31.464	(6.385)
Avviamento	11	1.000.000	1.000.000	0
		1.025.079	1.031.464	(6.385)
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	12	1.912.269.817	2.016.326.762	(104.060.945)
Fabbricati	13	7.413.203	7.643.956	(230.753)
Impianti e macchinari	14	138.018	163.472	(25.454)
Attrezzature e altri beni	14	319.415	407.861	(88.446)
Immobilizzazioni in corso e acconti	15	26.044.757	26.473.514	(370.757)
		1.946.191.710	2.050.965.575	(104.773.865)
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	16	4.320.495	5.300.362	(979.867)
Crediti vari e altre attività non correnti	17	82.562	75.116	7.446
Partecipazioni	18	186.473.918	186.473.918	0
		190.876.975	191.849.396	(972.421)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		2.138.093.764	2.243.846.435	(105.752.671)
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	19	13.463.549	8.091.689	5.371.860
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	20	325.334	237.235	88.099
Altre attività correnti	21	1.333.339	1.615.686	(282.347)
Altre attività correnti verso parti correlate	22	63.510	317.414	(253.906)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	23	93.208.810	91.923.773	1.285.037
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	24	110.733.403	124.539.213	(13.805.810)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		219.127.943	226.725.016	(7.597.073)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		2.357.221.707	2.470.571.451	(113.349.744)
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000.000	749.738.139	(99.738.139)
Riserva sovrapprezzo azioni		30.058.205	30.058.205	0
Azioni proprie in portafoglio		0	(198.617)	198.617
Altre riserve		502.945.601	419.472.787	83.472.814
Utile (perdite) a nuovo		3.892.525	611	3.891.914
Utile (perdite) netto esercizio		(66.437.440)	9.470.368	(75.907.808)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	25	1.120.459.291	1.208.542.293	(88.083.002)
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti derivati	46	11.202.543	14.835.796	(3.633.253)
Passività finanziarie non correnti	26	1.056.269.785	1.144.161.496	(87.891.711)
Fondo trattamento di fine rapporto	27	1.929.299	1.847.402	81.897
Fondi per rischi e oneri futuri	28	3.537.916	3.669.020	(131.104)
Debiti vari e altre passività non correnti	29	2.393.411	1.810.713	582.698
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	29	13.462.013	13.721.962	(259.954)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)		1.088.794.967	1.180.046.394	(91.251.427)
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	30	128.170.484	49.900.870	78.215.614
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	30	3.828.109	9.317.909	(5.489.560)
Debiti commerciali e altri debiti	31	5.568.887	11.272.157	(5.703.270)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	31	515.237	1.012.001	(496.764)
Passività per imposte	34	709.760	1.952.146	(1.242.386)
Altre passività correnti	35	9.052.177	8.415.441	636.736
Altre passività correnti verso parti correlate	36	114.995	52.230	64.765
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)		147.967.449	81.982.764	65.984.685
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)		1.236.762.416	1.262.029.158	(25.266.742)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)		2.357.221.707	2.470.571.451	(113.349.744)

5.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

(Importi in migliaia di euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2020	**749.738**	**30.058**	**419.275**	**0**	**9.471**	**1.208.542**
Utile dell'esercizio	0	0	0	0	(66.437)	(66.437)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	3.528	0	0	3.528
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(22)	0	0	(22)
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**3.506**	**0**	**(66.437)**	**(62.931)**
Riduzione di capitale	(99.738)	0	99.738	0	0	0
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	(2)	0	0	(2)
Ripartizione dell'utile 2019						
Distribuzione dividendi	0		(19.571)	(5.579)	0	(25.150)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0
Destinazione ad utili esercizi precedenti	0	0	0	9.471	(9.471)	0
Saldo al 31/12/2020	**650.000**	**30.058**	**502.946**	**3.892**	**(66.437)**	**1.120.459**

(Importi in migliaia di euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) a nuovo	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2019	**749.738**	**31.504**	**414.680**	**18.406**	**40.020**	**1.254.347**
FTA IFRS 16	0	0	(1.450)	0	0	(1.450)
Saldo al 01/01/2019 post IFRS 16	**749.738**	**31.504**	**413.230**	**18.406**	**40.020**	**1.252.897**
Utile dell'esercizio	0	0	0	0	9.471	9.471
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	1.180	0	0	1.180
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(170)	0	0	(170)
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**1.010**	**0**	**9.471**	**10.481**
Rettifica costi aumento di capitale	0	0	23	0	0	23
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	294	0	0	294
Ripartizione dell'utile 2018						
Distribuzione dividendi	0	(1.446)	(557)	(18.405)	(34.745)	(55.153)
destinazione a riserva legale	0	0	1.893	0	(1.893)	0
destinazione ad altre riserve	0	0	3.382	0	(3.382)	0
Saldo al 31/12/2019	**749.738**	**30.058**	**419.275**	**1**	**9.471**	**1.208.542**

5.5 // Rendiconto finanziario

(Importi in migliaia di Euro)	31/12/2020	31/12/2019
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato dell'esercizio	**(66.497)**	**9.471**
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Imposte dell'esercizio	116	[illegible]
Oneri/(proventi) finanziari	34.368	[illegible]
Ammortamenti e accantonamenti	533	[illegible]
Svalutazione crediti	9.017	[illegible]
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso	257	[illegible]
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	111.712	56.227
Variazione fondi per benefici ai dipendenti e TFM	192	602
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	**89.258**	**102.348**
Oneri finanziari netti pagati	(27.563)	(34.505)
Imposte sul reddito pagate	0	18
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA	**61.695**	**67.861**
Variazione dei crediti commerciali	(14.477)	666
Variazione altre attività	1.508	2.529
Variazione debiti commerciali	(6.200)	(21)
Variazione altre passività	(734)	(1.299)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)	**41.792**	**69.736**
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(7)	(18)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(7.079)	(31.562)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	**(7.086)**	**(31.580)**
Variazione di attività finanziarie correnti	(1.285)	6.843
Vendita/(acquisto) azioni proprie	198	294
Plus/(minus) vendita azioni proprie	(200)	0
(Rettifica)/ costi aumento di capitale	0	24
Distribuzione dividendi	(25.150)	(35.153)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	(2.615)	(3.446)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	34.602	588.472
Rimborsi di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(54.142)	(452.113)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	**(48.512)**	**84.921**
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C)	**(13.806)**	**123.077**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	**124.539**	**1.462**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	**110.733**	**124.539**

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 2020, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 25 febbraio 2021.
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 2020 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 secondo 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) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2020

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2020:

- 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.
L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio separato della Società.

- 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.
L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio separato della Società.

In data 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "***Covid-19 Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)***". Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di *lease modification* dell'IFRS 16. Pertanto i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. Tale modifica si applica ai bilanci aventi inizio al 1° giugno 2020 ma la Società si è avvalso della possibilità di applicare in via anticipata tale modifica al 1° gennaio 2020. L'introduzione del nuovo emendamento ha comportato la rilevazione, nel bilancio separato, di una sopravvenienza attiva per minori canoni pagati sull'affitto del centro "Fonti del Corallo" per Euro 827 migliaia.

b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2020

In data 27 agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l'IBOR, il documento "Interest Rate Benchmark Reform—Phase 2" che contiene emendamenti ai seguenti standard:

- IFRS 9 Financial Instruments;
- IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement;
- IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures;
- IFRS 4 Insurance Contracts;
- IFRS 16 Leases.

Al momento gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tali emendamenti.

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 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "***Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current***". Il documento ha l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2023; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tali emendamenti.

In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato i seguenti emendamenti denominati:

- ***Amendments to IFRS 3 Business Combinations***: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio IFRS 3.
- ***Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment***: le modifiche hanno lo scopo di non consentire di dedurre dal costo delle attività materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.
- ***Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets***: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come ad esempio, la quota del costo del personale e dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
- ***Annual Improvements 2018-2020***: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, all'IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 41 Agriculture e agli Illustrative Examples dell'IFRS 16 Leases.

Tutte le modifiche entreranno in vigore il 1° gennaio 2022. Al momento gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tali emendamenti.

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 partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *Fair Value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *Fair Value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *Fair Value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

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

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

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

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, la Società riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

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

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

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.
Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.
L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni 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 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.
Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *Fair Value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili.
Il *Fair Value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *Fair Value* per la misurazione

dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.
In particolare, i criteri di valutazione adottati, come da certificato di perizia, sono stati i seguenti:

- per le Gallerie Commerciali e gli uffici è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- per le porzioni di proprietà residuali, è stato applicato il metodo reddituale (DCF);
- per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà.

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile, in funzione delle specificità dello stesso.

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. IFRS 16 – Leases

La Società ha in essere un contratto di leasing operativo relativo a una galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale "Fonti del Corallo" a loro volta affittata a terzi.
Come previsto dall'IFRS 16 la Società, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di leasing operativo della durata superiore ad un anno e di importo significativo, si iscrive un'attività per diritto d'uso di importo pari alla passività del leasing. Il valore del diritto d'uso è contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "investimenti immobiliari" e sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, per determinarne il fair value. Ad ogni chiusura di bilancio, la variazione di fair value è contabilizzata a conto economico nella voce "Variazione del fair value".
Per la determinazione del fair value gli esperti indipendenti provvedono, per ciascun asset condotto in leasing operativo, ad attualizzare il valore dei flussi di cassa previsti negli anni di durata dei contratti di affitto. Diversamente dalle tradizionali valutazioni immobiliari non è considerato il Terminal Value alla fine del periodo esplicito di piano.
La Società si avvale dell'esenzione concessa dal paragrafo IFRS 16:5 (a) in relazione agli short-term lease. Parimenti, la Società si avvale 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 i canoni di locazione continuano ad essere rilevati a conto economico su base lineare per la durata dei rispettivi contratti.

5.6.2.7. 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%
Impianti speciali di comunicazione - telefonico	25%
Impianto speciale	25%
Impianto d'allarme / antintrusione	30%
Attrezzatura varie e minuta	15%
Arredi e mobili ufficio	12%
Misuratori fiscali, macchine elettroniche	20%
Personal computer, accessori di rete	40%

Il valore contabile delle attività materiali è sottoposto a verifica per rilevarne eventuali perdite di valore qualora eventi o cambiamenti di situazione indichino che il valore di carico non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore di carico ecceda il suo valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere tale minor valore. Il valore recuperabile delle attività materiali è rappresentato dal maggiore tra il prezzo netto di vendita e il valore d'uso.
Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore di realizzo è determinato in relazione all'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene. Le perdite di valore sono contabilizzate nel conto economico fra i costi per ammortamenti e svalutazioni. Tali perdite di valore sono ripristinate nel caso in cui vengano meno i motivi che le hanno generato.
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.

5.6.2.8. Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione.
Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

5.6.2.9. Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre. I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal *Fair Value* del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

5.6.2.10. Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono iscritti al loro *Fair Value* identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.
Gli sconti commerciali su periodi per il quale il ricavo sia già maturato sono contabilizzati in base a quanto previsto dall'IFRS 9, a condizione che non vengano negoziate altre modifiche con il cliente. In tali casi è effettuato lo stralcio del credito per l'ammontare dello sconto concesso con impatto immediato a conto economico.

5.6.2.11. 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 termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a 3 mesi.

5.6.2.12. 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.

5.6.2.13. 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.

5.6.2.14. 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.

5.6.2.15. Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata o 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.

5.6.2.16. Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. La Società non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre, la Società non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

5.6.2.17. Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al valore di mercato del corrispettivo ricevuto, escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita.

I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico.

- Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

  I ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà e non della Società sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione e d'affitto di ramo d'azienda in essere.

- Prestazione di servizi

  I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

5.6.2.18. 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.

5.6.2.19. Dividendi

I dividendi sono contabilizzati quando sorge il diritto a ricevere il pagamento degli stessi.

5.6.2.20. Imposte sul reddito

a) Imposte correnti

Le imposte correnti per l'esercizio in corso al 31 dicembre 2020 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.

5.6.2.21. Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.
- Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio della Società nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo, che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita, viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

b) Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.
Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

5.6.2.22. Strumenti finanziari derivati

La Società detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio.
Coerentemente con quanto stabilito dallo IFRS 9, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

a. all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;

b. si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
c. l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
d. la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al *Fair Value*. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Fair Value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del *Fair Value* di un'attività o di una passività 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.

5.6.2.23. L'applicazione del Regime Speciale SIIQ

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che la società applica sin dal 1° gennaio 2008, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e da quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione).

Al 31 dicembre 2020, 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)	31/12/2020 Totale	31/12/2020 Gestione esente	31/12/2020 Gestione imponibile
Totale ricavi e proventi operativi	121.650.956	113.886.205	7.764.751
Totale costi operativi	(32.589.882)	(31.654.914)	(934.968)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(9.550.124)	(8.885.531)	(664.593)
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	(256.958)	(256.958)	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(111.212.086)	(108.134.769)	(3.077.316)
RISULTATO OPERATIVO	**(31.958.093)**	**(35.045.966)**	**3.087.873**
Risultato Gestione partecipazioni	4.000		4.000
Proventi finanziari	171.547	4.970	166.577
Oneri finanziari	(34.538.870)	(32.210.484)	(2.328.386)
Saldo della gestione finanziaria	**(34.367.323)**	**(32.205.514)**	**(2.161.809)**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**(66.321.416)**	**(67.251.480)**	**930.064**
Imposte sul reddito del periodo	115.624	0	115.624
UTILE DEL PERIODO	**(66.437.040)**	**(67.251.480)**	**814.440**

Verifica del requisito economico (importi in Euro)	31/12/2020
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate. (ricavi esenti)	113.886.205
Plusvalenze realizzate	0
Totale (A)	**113.886.205**
Componenti positivi (B)	121.826.503
Plusvalenze realizzate	0
Totale (B)	**121.826.503**
Parametro reddituale (A/B)	**93,48%**

Verifica del requisito patrimoniale (importi in Euro)		**31/12/2020**
Immobili destinati alla locazione		1.912.265.817
Immobili in corso di costruzione		26.044.757
Partecipazioni in SIINQ		0
Diritto d'uso		(13.642.804)
Totale Immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIINQ	**A**	**1,924.667.770**
TOTALE ATTIVO	**B**	**2.357.020.924**
Elementi esclusi dal rapporto:	**C**	**(229.465.283)**
Disponibilità liquide		(110.733.403)
Finanziamenti soc.gruppo		(93.208.810)
Crediti commerciali		(13.788.873)
Sede IGD SIIQ		(7.413.703)
Attività per strumenti derivati		0
Attività per imposte anticipate		(4.320.495)
Crediti tributari		0
Diritto d'uso		0
Totale attivo rettificato B-C=D	**D**	**2,127.555.641**
PARAMETRO PATRIMONIALE A/D		**90,46%**

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, (iv) economicità. 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 2020 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.
Stante l'attuale situazione di mercato connessa alla pandemia Covid-19, nei Certificati di Perizia redatti dagli Esperti Indipendenti inclusi nella Relazione sulla Gestione al paragrafo 2.7 "Valutazione degli esperti indipendenti" è evidenziato da parte loro un grado di incertezza sul *fair value* degli immobili al 31 dicembre 2020 e sulla sua evoluzione.

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 specificato nella procedura aziendale adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;

   (ii) per i progetti in corso, le informazioni relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.

2) le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

   - del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
   - della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
   - della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse dalla Società agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio, il tutto dettagliatamente regolato dalla procedura aziendale adottata da IGD SIIQ.
Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita disclosure della gerarchia del *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
  (a) prezzi quotati per attività o passività similari in mercati attivi;
  (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o similari in mercati non attivi;
  (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:
     i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
     ii) volatilità implicite;
     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 2020, 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 31/12/2020 Importi in migliaia di Euro	PREZZI QUOTATI (NON RETTIFICATI) IN MERCATI ATTIVI PER ATTIVITA' O PASSIVITA' IDENTICHE (LEVEL 1)	INPUT SIGNIFICATIVI OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 2)	INPUT SIGNIFICATIVI NON OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 3)
Investimenti immobiliari			
Gallerie Commerciali e retail park	0	0	1.323.392
Ipermercati e supermercati	0	0	558.968
Porzioni di proprietà residuale	0	0	16.264
Totale Investimenti immobiliari IGD SIIQ S.p.a	0	0	**1.898.623**
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	13.643
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	**13.643**
Totale Investimenti immobiliari IGD SIIQ valutati al Fair Value	0	0	**1.912.266**

Si rimanda al paragrafo 4.6.3 - Uso di Stime per maggiori informazioni.

Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

La Società ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile la Società ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelli utilizzati ai fini dei test d'impairment.

Fair Value degli strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione, anche con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo

per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Ricavi variabili

I ricavi variabili al 31 dicembre sono determinati sulla base del fatturato annuo comunicato dagli operatori, ove disponibile e, in mancanza, vengono presi come riferimenti i fatturati comunicati mensilmente.

Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

Passività potenziali

La Società accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. La Società è soggetta a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.
La Società monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

5.6.4. Informativa per segmenti operativi

Di seguito si riporta l'informativa economica per segmenti operativi in conformità all'IFRS 8

CONTO ECONOMICO	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	120.737	122.634	914	874	0	0	121.651	128.508
Costi diretti (a) (escluso accanto a fondo svalutazione crediti)	(31.002)	(15.406)	(7)	(15)	0	0	(31.009)	(15.421)
Spese generali (b)	0	0	0	0	(10.198)	(11.348)	(10.198)	(11.348)
Totale costi operativi (a)+(b)	(31.002)	(15.406)	(7)	(15)	(10.198)	(11.348)	(41.207)	(26.769)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(420)	(1.083)			(513)	(312)	(933)	(1.395)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(257)	(72)	0	0	0	0	(257)	(72)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(111.212)	(56.227)			0	0	(111.212)	(56.227)
Totale Ammort, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(111.889)	(57.382)	0	0	(513)	(312)	(112.402)	(57.694)
RISULTATO OPERATIVO	(22.154)	54.846	907	859	(10.712)	(11.686)	(31.959)	44.045
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	4	5	4	5
Proventi finanziari	0	0	0	0	172	141	172	141
Oneri finanziari	0	0	0	0	(34.539)	(34.753)	(34.539)	(34.753)
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	(34.367)	(34.612)	(34.367)	(34.612)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(22.154)	54.846	907	859	(45.074)	(46.267)	(66.321)	9.438
Imposte sul reddito	0	0	0	0	(116)	33	(116)	33
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	(22.154)	54.846	907	859	(45.190)	(46.234)	(66.437)	9.471

5.6.5. Note di commento al Bilancio di esercizio

	Nota	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi	1	**120.737**	**127.634**	**(6.897)**
Ricavi verso terzi		76.855	82.452	(5.597)
Ricavi verso parti correlate		43.882	45.182	(1.300)
Altri proventi	2.1	**914**	**874**	**40**
Altri proventi verso terzi		434	421	13
Altri proventi verso parti correlate		480	453	27
Ricavi e proventi operativi		**121.651**	**128.508**	**(6.857)**

Nota 1) Ricavi

	Nota	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	36.462	37.805	(1.343)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.2	1.340	1.403	(63)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.3	235	43	192
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	a	**38.037**	**39.251**	**(1.214)**
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	**77.739**	**82.169**	**(4.430)**
Locazioni		9.548	9.769	(221)
Verso parti correlate		5.047	4.873	174
Verso terzi		4.501	4.896	(395)
Affitti d'azienda		68.191	72.400	(4.209)
Verso parti correlate		914	975	(61)
Verso terzi		67.277	71.425	(4.148)
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	**3.010**	**3.284**	**(274)**
Locazioni		**206**	**219**	**(13)**
Verso parti correlate		32	32	0
Verso terzi		174	187	(13)
Affitti d'azienda		**2.804**	**3.065**	**(261)**
Verso parti correlate		48	59	(11)
Verso terzi		2.756	3.006	(250)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	b.3	**1.951**	**2.930**	**(979)**
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		1.912	2.895	(983)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		39	35	4
TOTALE GALLERIE	b	**82.700**	**88.383**	**(5.683)**
TOTALE GENERALE	a+b	**120.737**	**127.634**	**(6.897)**
di cui correlate		43.882	45.182	(1.300)
di cui terzi		76.855	82.452	(5.597)

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per un importo complessivo pari ad Euro 6.897 migliaia, sostanzialmente per effetto delle misure restrittive poste in essere nel paese per contrastare la diffusione della pandemia da Covid-19. La società al fine di limitare e contenere le ripercussioni negative di tali restrizioni ha concordato e concesso agli operatori dei centri commerciali delle riduzioni dei canoni che hanno determinato il decremento dei ricavi sia da locazioni sia da affitti di azienda. Le misure restrittive hanno inoltre determinato un ritardo nelle nuove aperture di punti vendita, con un ulteriore impatto negativo sui ricavi.

Nota 2) Altri proventi

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Sopravvenienze attive/passive	48	5	43
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	195	229	(34)
Ricavi per Pilotage, oneri di cantiere e commercializzazioni	169	169	0
Altri ricavi diversi	22	18	4
Altri proventi verso terzi	**434**	**421**	**13**
Rimborsi diversi verso correlate	55	51	4
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	57	55	2
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	29	29	0
Servizi amministrativi correlate	339	318	21
Altri proventi verso parti correlate	**480**	**453**	**27**
Altri proventi	**914**	**874**	**40**

Gli altri proventi registrano un incremento rispetto al precedente esercizio per un importo complessivo di Euro 40 migliaia. L'incremento ha interessato sia i ricavi verso terzi sia i ricavi verso parti correlate. Quest'ultimo incremento, in particolare, è legato alla voce servizi amministrativi sostanzialmente per effetto del contributo per l'intero anno del service amministrativo verso la società controllata RGD Ferrara S.r.l.

Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Costi per servizi verso terzi	**7.361**	**9.194**	**(1.833)**
Affitti passivi	59	45	14
Utenze	112	131	(19)
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	841	953	(112)
Spese gestione centri per affitti	952	1.025	(73)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.274	1.453	(179)
Assicurazioni	761	716	45
Onorari e compensi	82	72	10
Compensi ad organi sociali	1.293	1.236	57
Compensi società di revisione	174	163	11
Costi Investor relations, Consob, Monte Titoli	474	484	(10)
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	0	15	(15)
Consulenze	918	1.070	(152)
Compensi per valutazioni immobiliari	308	338	(30)
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	244	316	(72)
Sopravvenienze passive/(attive)	(831)	0	(831)
Altri costi per servizi	700	1.177	(477)
Costi per servizi verso parti correlate	**3.389**	**2.651**	**738**
Affitti passivi	2	2	0
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	63	0	63
Service	313	315	(2)
Spese gestione centri per affitti	1.263	735	528
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.649	1.436	213
Assicurazioni	71	71	0
Compensi ad organi sociali	20	88	(68)
Altri costi per servizi	8	4	4
Costi per servizi	**10.750**	**11.845**	**(1.095)**

I costi per servizi, nel loro complesso, registrano un decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 1.095 migliaia. La diminuzione dei costi per servizi da terzi è dovuta (i) alle sopravvenienze passive/attive, pari ad Euro 831 migliaia, relative principalmente allo sconto sull'affitto del centro "Fonti del Corallo" del periodo giugno/settembre 2020 concordato con il proprietario del centro a causa dalle misure interdittive adottate dal Legislatore per il contenimento e il contrasto del diffondersi del virus Covid-19, (ii) al decremento degli altri costi per servizi e (iii) al decremento delle spese per pubblicità ed eventi promozionali.

I costi per servizi verso parti correlate, al contrario, registrano un incremento per Euro 738 migliaia per effetto dell'incremento dei costi per locali sfitti e per tetto alle spese degli operatori.

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 2020.

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
Consiglio di Amministrazione				
Elio Gasperoni	Presidente	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	75.000
	Consigliere	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	20.000
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	300.000
	Consigliere	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	20.000
Rossella Saoncella	Vice Presidente	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	25.000
	Consigliere	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	20.000
Elisabetta Gualandri	Consigliere	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	20.000
Livia Salvini	Consigliere	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	20.000
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	20.000
Gian Maria Monabò	Consigliere	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	20.000
Alessio Saviano	Consigliere	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	20.000
Sergio Lugaresi	Consigliere	01/01/20-30/09/20	Appr.bil. 2020	14.973
Isabella Landi	Consigliere	05/11/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	3.115
Eric Jean Veron	Consigliere	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	20.000
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	20.000
COLLEGIO SINDACALE				
Anna Maria Allevi	Pres.Collegio Sindacale	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	30.000
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	20.000
Daniela Preite	Sindaco Effettivo	01/01/20-31/12/20	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)	01/01/20-31/12/20	qualifica Consigliere	12.000
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere	01/01/20-31/12/20	qualifica Consigliere	8.000
Sergio Lugaresi	Consigliere	01/01/20-30/09/20	qualifica Consigliere	5.989
Isabella Landi	Consigliere	05/11/20-31/12/20	qualifica Consigliere	1.246
ORGANISMO DI VIGLIANZA				
Gilberto Coffari	Esterno (Presidente)	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	12.000
Alessandra De Martino	Esterno	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	8.000
Paolo Maestri	Esterno	01/01/20-31/12/20	Appr.bil. 2020	8.000
COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE				
Rossella Saponella	Consigliere (Presidente)	01/01/20-31/12/20	qualifica Consigliere	[illegible]
Livia Salvini	Consigliere	01/01/20-31/12/20	qualifica Consigliere	3.750
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere	01/01/20-31/12/20	qualifica Consigliere	3.750
COMITATO PARTI CORRELATE				
Livia Salvini	Consigliere	01/01/20-31/12/20	qualifica Consigliere	1.500
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere	01/01/20-31/12/20	qualifica Consigliere	1.500
Eric Jean Veron	Consigliere	01/01/20-31/12/20	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:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Salari e stipendi	3.865	4.111	(246)
Oneri sociali	1.091	1.195	(104)
Trattamento di fine rapporto	297	258	39
Altri costi	79	129	(50)
Costi del personale	**5.332**	**5.693**	**(361)**

La voce "costo del personale" risulta in decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 362 migliaia principalmente per la riduzione dell'accantonamento per salario variabile e per il temporaneo utilizzo, nel secondo trimestre del 2020, di ammortizzatori sociali (FIS) legati all'emergenza sanitaria Covid-19.

La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 103 migliaia.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2020	31/12/2019
Dirigenti	5	5
Quadri	15	16
Impiegati Direttivi	24	24
Impiegati	36	31
Totale	**80**	**76**

Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	7.857	8.232	(375)
Altre imposte e tasse	71	105	(34)
Registrazione contratti	304	361	(57)
Sopravvenienze attive/passive ordinarie	2	10	(8)
Quote associative	135	143	(8)
Perdite su crediti	48	84	(36)
Effetto Covid - perdite per sconti su canoni	7.820	0	7.820
Costi carburanti e pedaggi	92	129	(37)
Altri costi	178	165	13
Altri costi operativi	**16.507**	**9.229**	**7.278**

Gli altri costi operativi risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 7.278 migliaia. L'incremento è dovuto, per Euro 7.820 migliaia, alle note di credito emesse per sconti su canoni già fatturati nell'ambito delle azioni di sostegno post lockdown agli operatori decise dalla Società contabilizzate in base a quanto previsto dal principio contabile Internazionale IFRS 9, parzialmente compensate dalla riduzione dell'IMU con riferimento al centro commerciale Tiburtino a seguito della variazione catastale depositata con rendite ridotte.

Nota 6) Ammortamenti e accantonamenti, svalutazioni e variazioni di *Fair Value*

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(14)	(12)	(2)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(381)	(379)	(2)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(138)	(538)	400
Ammortamenti e Accantonamenti	**(533)**	**(929)**	**396**
Svalutazione crediti	**(9.017)**	**(466)**	**(8.551)**
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	**(257)**	**(72)**	**(185)**
Variazione del fair value	**(111.212)**	**(56.227)**	**(54.985)**
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(121.019)**	**(57.694)**	**(63.325)**

- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento per un importo pari ad Euro 2 migliaia per effetto dell'acquisto nel corso dell'esercizio di alcune licenze software. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali registrano un incremento di importo pari ad Euro 2 migliaia prevalentemente per effetto dell'acquisto di alcune nuove 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. La diminuzione della voce è dovuta, all'accantonamento effettuato nel 2019, pari ad Euro 400 migliaia, in relazione alla controversia promossa da ex dipendenti di un operatore presso il Tribunale di Treviso- sezione lavoro, con il quale la Società aveva sottoscritto un contratto di affitto per un punto vendita ubicato presso il centro commerciale di Conè. Tale controversia, nel corso dell'esercizio, ha trovato una sua prima definizione e non ha dunque richiesto ulteriori accantonamenti;

- Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti Italia registrati al 31 dicembre 2020 risultano pari a 3.289 migliaia di Euro. Rispetto al 31 dicembre 2019 l'incremento è dovuto principalmente alle difficoltà di alcuni operatori a causa della pandemia e delle chiusure imposte dai DPCM che si sono susseguiti nel corso dell'anno. Inoltre, al 31 dicembre 2020 è stato costituito un fondo svalutazione crediti relativo all'emergenza Covid-19, pari ad Euro 5,7 milioni, che accoglie la previsione dei crediti che non saranno incassati a seguito della concessione degli sconti relativi ai periodi di chiusura 2020 non ancora concordati con i tenant al 31 dicembre 2020;
- La voce "(Svalutazione)/Ripristini di immobilizzazioni in corso", negativa per Euro 257 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 complessivamente a Euro 111.212 migliaia, contiene (i) la rivalutazione pari ad Euro 12.272 migliaia e la svalutazione pari ad Euro 120.407 migliaia effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo espresso dalle perizie al 31 dicembre 2020 (per maggiori dettagli sulla movimentazione degli investimenti immobiliari si rimanda alla nota 12) e (ii) per Euro 3.077 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 2020.

Nota 7) Risultato gestione partecipazioni

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Dividendi	4	5	(1)
Risultato gestione partecipazioni	**4**	**5**	**(1)**

La voce accoglie dividendi provenienti dalla società controllata Win Magazin SA.

Nota 8) Proventi e Oneri finanziari

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Interessi attivi bancari	76	2	74
Interessi attivi e proventi diversi	5	12	(7)
Proventi finanziari verso terzi	**81**	**14**	**67**
Interessi attivi verso parti correlate	90	125	(35)
Proventi finanziari verso parti correlate	**90**	**125**	**(35)**
Proventi finanziari	**171**	**139**	**32**

I proventi finanziari risultano complessivamente in incremento rispetto a quelli conseguiti nel precedente esercizio per Euro 32 migliaia. Gli interessi attivi bancari hanno registrato un incremento a seguito delle maggiori disponibilità liquide e per l'accensione, nel corso della seconda parte dell'esercizio, di un rapporto di Mandato fiduciario presso la Banca Nazionale del Lavoro e gestito dalla società Servizio Italia nel quale è stata fatta confluire ed è stata remunerata ad un tasso vantaggioso la liquidità in eccesso rispetto alle esigenze di ordinario funzionamento. I proventi finanziari derivanti da rapporti con parti correlate hanno registrato un decremento dovuto all'andamento dei tassi di interesse. La voce accoglie gli interessi, calcolati sulla base di normali condizioni di mercato, maturati

in capo alla Società sui finanziamenti erogati alle controllate. L'andamento negativo del tasso Euribor, parametro di riferimento per il calcolo in questione, ha determinato la diminuzione degli interessi in commento.

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	7	104	(97)
Interessi passivi vs correlate	6	3	3
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate	**13**	**107**	**(94)**
Interessi passivi bancari	2	25	(23)
Interessi mutui	5.833	6.094	(261)
Costo ammortizzato dei mutui	1.354	1.180	174
Differenziali IRS	5.185	5.755	(570)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	16.590	14.363	2.227
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	3.664	5.290	(1.626)
Oneri finanziari su leasing	41	48	(7)
Oneri finanziari IFRS 16	561	678	(117)
Interessi, commissioni e oneri diversi	1.296	1.213	83
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi	**34.526**	**34.646**	**(120)**
Totale oneri finanziari	**34.539**	**34.753**	**(214)**

Gli oneri finanziari registrano un decremento pari ad Euro 214 migliaia.
Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate hanno registrato un decremento alla riduzione del tasso legale di interesse.
Gli oneri derivanti da operazioni con terzi sono decrementati per Euro 120 migliaia principalmente per:

- il decremento dei differenziali IRS per effetto della diminuzione del capitale nozionale di riferimento;
- l'incremento degli oneri legati ai prestiti obbligazionari per effetto del concorso per l'intero esercizio degli oneri legati al prestito obbligazionario da 400 milioni di Euro perfezionatosi nella seconda metà del precedente esercizio;
- il decremento degli oneri legati ai finanziamenti per effetto della diminuzione dei debiti residui di riferimento solo parzialmente compensato da un incremento degli oneri a seguito dell'ottenimento al termine del mese di ottobre di un nuovo finanziamento assistito da garanzia SACE;
- l'incremento, pari ad Euro 174 migliaia, degli oneri per costo ammortizzato derivanti sia dal contributo per l'intero esercizio degli oneri legati al prestito obbligazionario da 400 milioni di Euro sia dagli oneri connessi al nuovo finanziamento MPS pari ad Euro 36,3 milioni;
- i minori oneri finanziari contabilizzati nel periodo rispetto a quelli del periodo precedente a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16.

Nota 9) Imposte sul reddito

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Imposte correnti IRES	0	(318)	318
Imposte correnti IRAP	232	272	(40)
Imposte differite passive	0	(9)	9
Imposte anticipate	(24)	(6)	(18)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti.	(92)	28	(120)
Imposte sul reddito	**116**	**(33)**	**149**

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo pari ad Euro 116 migliaia, in incremento rispetto al dato del precedente esercizio.

L'IRES risulta pari a 0, diversamente dal precedente esercizio per effetto del risultato del consolidato fiscale. Nel precedente esercizio il consolidato fiscale aveva fatto registrare un reddito imponibile positivo per l'azzeramento del quale, oltre all'utilizzo di perdite fiscali pregresse, 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 aveva comportato l'iscrizione di un provento che ha determinato minori imposte alla voce IRES. Nel 2020 il consolidato fiscale ha fatto registrare una perdita a fronte della quale non sono state stanziate prudenzialmente imposte anticipate né proventi da consolidato.

La voce imposte correnti IRAP risulta in decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 40 migliaia principalmente per effetto della riduzione dei ricavi dovuta al periodo di lockdown.

La voce sopravvenienze attive/passive è composta dagli effetti della cancellazione del saldo IRAP 2019 e primo acconto 2020 previsto dal cosiddetto «Decreto Rilancio» pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 maggio 2020.

Per la movimentazione delle imposte differite passive e delle imposte anticipate si rimanda alla nota 16.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2020	31/12/2019
Risultato prima delle imposte	**(66.321)**	**9.438**
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	(15.917)	2.265
Utile risultante da Conto Economico	(66.321)	9.438
Variazioni in aumento:	0	0
IMU	7.800	7.930
Fair value negativo	120.407	55.888
Svalutazioni immobilizzazioni in corso	257	72
Svalutazione crediti	8.520	785
IFRS 16	3.638	4.857
Altre variazioni in aumento	2.023	(2.821)
Variazioni in diminuzione:	0	0
Variazione reddito esente	(51.656)	(65.586)
Ammortamenti	(3)	(136)
Fair value positivo	(12.272)	(3.839)
IMU (parte deducibile IRES)	(4.667)	(3.954)
IFRS 16	(3.446)	(3.446)
Altre variazioni varie	(2.041)	(2.335)
Imponibile fiscale	**2.239**	**2.494**
Utilizzo beneficio Ace	**2.239**	**2.494**
Imponibile fiscale al netto delle perdite	**0**	**0**
Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**(3)**
Imposte correnti sull'esercizio	**0**	**3**
Provento da consolidato fiscale	**0**	**(321)**
Credito imposta Irap	**0**	**0**
Imposta sostitutiva sulle plusvalenze	**0**	**0**
Imposte correnti totali sull'esercizio	**0**	**(318)**
Differenza tra valore e costi della produzione	**93.012**	**106.557**
IRAP teorica (3,9%)	3.627	4.156
Differenza tra valore e costi della produzione	**93.012**	**106.557**
Variazioni:	0	0
Variazioni in aumento	9.185	9.354
Variazioni in diminuzione	(3.594)	(3.944)
Variazione reddito Esente	(87.116)	(99.411)
Altre deduzioni	(5.550)	(5.588)
Imponibile IRAP	**5.937**	**6.968**
Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**0**
IRAP corrente per l'esercizio	**232**	**272**

Nota 10) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2019
Attività immateriali a vita definita	24	20	0	(12)	32

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2020
Attività immateriali a vita definita	32	7	0	(14)	25

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 l'acquisto di licenze per l'utilizzo del software Autocad per un importo pari ad Euro 7 migliaia.

Nota 11) Avviamento

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2019
Avviamento	1.300	0	(300)	0	1.000

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2020
Avviamento	1.000	0	0	0	1.000

L'avviamento è stato attribuito alla singola unità generatrice di flussi di cassa (Cash Generating Unit o CGU). Per la Società la CGU è rappresentata dai singoli Centri commerciali, suddivisi tra Gallerie e IPER.

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2020 e 31 dicembre 2019:

Avviamento	31/12/2020	31/12/2019
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Avviamento	**1.000**	**1.000**

L'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo è rappresentato dall'attività di gestione dei rami di azienda dell'immobile non di proprietà della Società. Il valore recuperabile è stato desunto dal contatto di compravendita, che si perfezionerà nel 2026, stipulato con il proprietario dell'immobile. In dettaglio, 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.

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*.

	01/01/2019	IFRS 16	Incrementi	Acquisizioni	Alienazioni	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da/in corso	31/12/2019
Investimenti immobiliari	2.019.215	0	16.232	34.133	1.446	4.388	(36.188)	8.735	2.031.012
Diritti d'uso IFRS 16	0	10.152	3	0	0	0	(4.278)	37	10.714
Investimenti immobiliari	2.019.215	26.052	16.235	34.133	1.446	4.388	(40.466)	8.772	2.041.726

	01/01/2020	IFRS 16	Incrementi	Acquisizioni	Alienazioni	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da/in corso	31/12/2020
Investimenti immobiliari	1.990.612	0	2.652	0	0	12.272	(170.407)	1.494	1.836.623
Diritti d'uso IFRS 16	26.714	0	6	0	0	0	(3.077)	0	23.643
Investimenti immobiliari	2.017.326	0	2.658	0	0	12.272	(173.484)	1.494	1.860.266

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2019, della voce Investimenti immobiliari sono relative:

- al proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 5.658 migliaia, relativi principalmente al miglioramento sismico, nei centri commerciali Centro d'Abruzzo e Porto Grande, ai lavori di impermeabilizzazione presso il centro commerciale La Favorita e ai lavori di fit-out presso il centro commerciale Darsena;
- alla riclassifica dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nel periodo riguardanti: (i) rimodulazione spazi presso il centro commerciale Le Maioliche pari ad Euro 754 migliaia, (ii) sostituzione dei corpi illuminanti con sistemi a tecnologia LED ai fini dell'efficientamento energetico presso il centro commerciale Punta di Ferro di Forlì pari ad Euro 324 migliaia, (iii) restyling del primo piano finalizzati alla prossima apertura di uno spazio "leisure" presso il centro commerciale Darsena di Ferrara pari ad Euro 416 migliaia;
- agli adeguamenti al *Fair Value*. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 12.272 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 120.407 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 108.135 migliaia;
- alla svalutazione del diritto d'uso relativo alla galleria presente nel centro commerciale "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari a Euro 3.077 migliaia.

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

	01/01/2019	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**

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2020
Costo storico	10.114	15	0	0	10.129
Fondo ammortamento	(2.471)	0	0	(244)	(2.715)
Valore netto contabile	**7.643**	**15**	**0**	**(244)**	**7.414**

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del piano terra e primo piano del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa aziendale. Le variazioni verificatesi nel corso dell'esercizio sono imputabili a:

- incrementi per un importo pari a Euro 15 migliaia a seguito di lavori di adeguamento del fabbricato ai requisiti in materia di sicurezza degli immobili che hanno riguardato in particolare le linee vita;
- decrementi legati alla prosecuzione del processo di ammortamento.

Nota 14) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

	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**

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2020
Costo storico	323	15	0	0	0	338
Fondo ammortamento	(160)	0	0	(40)	0	(200)
Impianti e macchinari	**163**	**15**	**0**	**(40)**	**0**	**138**
Costo storico	3.162	19	0	0	0	3.181
Fondo ammortamento	(2.755)	0	0	(97)	0	(2.852)
Attrezzature e altri beni	**407**	**19**	**0**	**(97)**	**0**	**329**
Costo storico	0	0	0	0	0	0
Fondo ammortamento	0	0	0	0	0	0
Migliorie su beni di terzi	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Le variazioni delle voci "Impianti e macchinari" e "Attrezzature" sono dovute ai lavori svolti nell'anno pari ad Euro 34 migliaia e all'ammortamento dell'esercizio, pari complessivamente ad Euro 137 migliaia

Nota 15) Immobilizzazioni in corso

	01/01/2019	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/ Rivalutazioni	Riclassifiche di acconti	Riclassifiche a inv. immobiliari	31/12/2019
Immobilizzazioni in corso	9.077	5.488	0	(72)	1.572	(6.773)	3.892
Acconti	22.808	1.496	0	0	(1.577)	0	22.532
Immobilizzazioni in corso e acconti	26.885	6.984	0	(72)	0	(6.773)	26.424

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/ Rivalutazioni	Riclassifiche di acconti	Riclassifiche a inv. immobiliari	31/12/2020
Immobilizzazioni in corso	3.892	1.372	0	(257)	77	(1.494)	3.590
Acconti	22.532	0	0	0	(77)	0	22.455
Immobilizzazioni in corso e acconti	26.424	1.372	0	(257)	0	(1.494)	26.045

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2019, della voce immobilizzazioni in corso e acconti sono relative:

- agli investimenti eseguiti per: (i) i lavori per restyling della Galleria Gran Rondò di Crema per Euro 155 migliaia; (ii) la progettazione del restyling presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porta Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 247 migliaia; (iii) 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 411 migliaia e (iv) il restyling dei centri commerciali Darsena di Ferrara e Punta di Ferro di Forlì per Euro 636 migliaia, di cui Euro 77 migliaia relativi ad acconti versati in anni precedenti;
- alla riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nel periodo pari ad Euro 1.494 migliaia;
- alla svalutazione per Euro 257 migliaia del progetto Ampliamento Portogrande;
- al decremento netto degli acconti pari ad Euro 77 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.

	31/12/2020	31/12/2019	VARIAZIONE
Attività per imposte anticipate	4.320	5.300	(980)
Passività per imposte differite	0	0	0
Attività per imposte anticipate nette	**4.320**	**5.300**	**(980)**

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

	31/12/2020	31/12/2019	VARIAZIONE
Fondi tassati	97	73	24
IAS 19	6	5	1
Operazioni IRS	2.691	3.696	(1.005)
Perdita consolidato fiscale	1.163	1.163	0
IFRS 16 Livorno	363	363	0
Attività per imposte anticipate	**4.320**	**5.300**	**(980)**

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 al riversamento della fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) dovuto al decremento del *Fair Value* negativo dei contratti Irs in essere.

A seguito di valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del Gruppo si ritiene che le perdite evidenziatesi negli esercizi precedenti saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il credito per imposte anticipate stanziate.

Imposte Anticipate	SALDO AL 31/12/2019		INCREMENTI DECREMENTI		INCREMENTI DECREMENTI		SALDO AL 31/12/2020	
	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	DIFFERENZA TEMPORANEA		IMPOSTE ANTICIPATE		DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE
Fondo TFR - Ias 19	114	5	54	0	1	0	165	6
Svalutazione crediti	820	55	118	33	28	8	905	75
Salario variabile	1.130	18	867	667	13	10	1.349	21
Perdita consolidato fiscale	4.848	1.163	0	0	0	0	4.848	1.163
Operazioni Irs*	15.399	3.696	0	4.184	0	1.005	11.215	2.691
IFRS 16 Livorno	1.513	363	0	0	0	0	1.513	363
TOTALE	23.833	5.300	1.036	4.874	42	1.022	19.995	4.320

* effetto imputato direttamente a patrimonio netto

Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi cauzionali	82	75	7
Crediti verso altri	1	0	1
Crediti vari e altre attività non correnti	**83**	**75**	**8**

L'incremento della voce è dovuto a depositi cauzionali versati nel corso del presente esercizio in relazione alla stipula di un nuovo contratto di affitto di immobile ad uso abitativo utilizzato come foresteria.

Nota 18) Partecipazioni

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	31/12/2020
IGD Management s.r.l.	170.183	0	0	0	170.183
Millennium Gallery s.r.l.	14.463	0	0	0	14.463
Arco Campus s.r.l.	1.441	0	0	0	1.441
Wtn Magazin S.A.	186	0	0	0	186
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 Bioschi	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	**186.348**	**0**	**0**	**0**	**186.348**
IGD 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**
Partecipazioni	**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 confrontato il valore di iscrizione in Bilancio della partecipazione con il suo valore recuperabile, calcolato come Equity Value, ovvero tramite la sommatoria: degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita, del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito e del valore della Posizione Finanziaria Netta alla data di valutazione.

Per il calcolo del valore recuperabile si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi, per ogni società, che derivano per l'anno 2021 dai dati di budget 2021, per l'anno 2022 i dati del budget 2020 e per l'anno 2023 dalle stime dell'ultimo anno del piano strategico 2019-2021 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 2018.

Per i periodi successivi al terzo anno, La Società calcola il terminal value con il metodo della perpetuity, ossia in ragione dei flussi di cassa generati dalla gestione aziendale in ipotesi di continuità oltre il periodo di piano esplicito.

Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,51% (WACC pari al 4,64% per le partecipazioni in società rumene);
- Criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari – al netto delle imposte;
- Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1% ad eccezione della società Arco Campus per la quale, in considerazione delle caratteristiche dell'unico contratto di affitto in essere, è stato utilizzato un tasso di crescita del 2%.

Si riepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

Risultati Impairment Test	Equity Value pro-quota	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
IGD Management S.r.l.	281.924	170.183	111.741
Arco Campus S.r.l.	2.357	1.441	916
Millennium Gallery S.r.l.	22.877	14.463	8.414
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	555	54	501

Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio e pertanto la voce partecipazioni non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Nota 19) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	31.586	18.172	13.414
Fondo svalutazione crediti	(18.122)	(10.079)	(8.043)
Crediti commerciali e altri crediti	**13.464**	**8.093**	**5.371**

I crediti commerciali netti risultano in incremento rispetto al precedente esercizio per Euro 5.371 migliaia principalmente per gli effetti delle difficoltà di alcuni operatori a causa della pandemia e delle chiusure imposte dai DPCM che si sono susseguiti nel corso dell'anno.

I crediti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.

L'accantonamento nell'esercizio è stato pari ad Euro 3.289 migliaia ed è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi sui singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2020 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione. Inoltre, è stato costituito un fondo svalutazione crediti relativo all'emergenza Covid 19, pari ad Euro 5.728 migliaia, che accoglie la provisione dei crediti che non saranno incassati a seguito della concessione degli sconti relativi ai periodi di chiusura 2020 non ancora concordati con i tenant al 31 dicembre 2020.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	**10.079**	**10.435**	**(356)**
Utilizzo	(970)	(1.065)	95
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	(4)	(3)	(1)
Accantonamento	9.017	712	8.305
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	**18.122**	**10.079**	**8.043**

La svalutazione dei crediti viene effettuata analizzando analiticamente le singole posizioni degli operatori.

Nota 20) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Coop Alleanza 3.0	171	51	120
Robintur s.p.a.	1	0	1
Librerie Coop s.p.a.	11	13	(2)
Alleanza Luce e Gas	20	23	(3)
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	55	29	26
Arco Campus S.r.l.	0	6	(6)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	4	(4)
Rgd Ferrara 2013	0	68	(68)
Consorzio Porta a Mare	13	0	13
IGD Management S.r.l.	35	37	(2)
Consorzio Punta di Ferro	12	6	6
Consorzio Proprietari Centro Luna	6	0	6
Consorzio Esp	1	0	1
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	**325**	**237**	**88**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38.

Nota 21) Altre attività correnti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Crediti tributari			
Erario C/IVA	68	235	(167)
Erario C/IRES	400	379	21
Erario C/IRAP	115	255	(140)
Verso altri			
Ratei e risconti	552	546	6
Costi sospesi	92	0	92
Altri costi per servizi	106	201	(95)
Altre attività correnti	**1.333**	**1.616**	**(283)**

Le altre attività correnti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 283 migliaia, in particolare:

- i crediti di natura tributaria diminuiscono per effetto sia del decremento del credito per IRAP sia per la diminuzione del credito per IVA;
- I costi sospesi, azzerati al termine del precedente esercizio, si sono incrementati per effetto dell'avvio di alcuni progetti aziendali;
- Gli altri costi per servizi risultano in diminuzione rispetto al precedente esercizio per effetto dell'accoglimento e del rimborso di alcune istanze presentate presso l'Agenzia delle Entrate nel corso dei precedenti esercizi, aventi ad oggetto la duplicazione di alcuni versamenti in materia di imposta di registro.

Nota 22) Altre attività correnti vs parti correlate

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Crediti da consolidato fiscale:			
IGD Management S.r.l.	0	50	(50)
Millennium Gallery S.r.l.	0	22	(22)
Porta Medicea S.r.l.	0	245	(245)
RGD Ferrara S.r.l.	64	0	64
Totale crediti da consolidato fiscale	**64**	**317**	**(253)**

Al 31 dicembre 2019 il credito da consolidato fiscale accoglieva 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. che avevano apportato al consolidato fiscale redditi imponibili negativi con conseguente maturazione di un credito nei confronti delle società. Al termine dell'esercizio la voce accoglie unicamente l'importo relativo al credito maturato dalla Società nei confronti della partecipata R.G.D. Ferrara 2013 s.r.l., che, al contrario delle altre controllate, ha apportato al consolidato fiscale un reddito imponibile positivo.

Nota 23) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Verso altre parti correlate	93.114	91.829	1.285
Verso collegate	95	95	0
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	**93.209**	**91.924**	**1.285**

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 parzialmente rimborsato in esercizi precedenti, 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 Igd Management S.r.l., già in essere al 31 dicembre 2019, di importo pari ad Euro 15 milioni che non ha subito movimentazioni nel corso del presente esercizio;
- finanziamento concesso a Igd Management S.r.l. di importo pari ad Euro 69.729 migliaia. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che a fronte degli Euro 70.029 migliaia in essere al 31 dicembre 2019, nel corso dell'esercizio, sono stati erogati ulteriori Euro 6.400 migliaia e sono avvenute restituzioni da parte della società controllata di importo pari ad Euro 6.700 migliaia;
- finanziamento concesso ad Arco Campus S.r.l. per un importo pari ad Euro 2.609 migliaia. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che a fronte degli Euro 2.749 migliaia già in essere al 31 dicembre 2019, nel corso dell'esercizio sono stati sono avvenute restituzioni da parte della società controllata di importo pari ad Euro 140 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 4.578 migliaia;
- Porta Medicea S.r.l. per un importo pari ad Euro 280 migliaia;
- Rgd Ferrara 2013 s.r.l. per un importo pari ad Euro 902 migliaia.

Nota 24) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	110.691	124.507	(13.816)
Cassa	42	33	9
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**110.733**	**124.540**	**(13.807)**

La liquidità presente al 31 dicembre 2020 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. La voce, rispetto al precedente esercizio, diminuisce per Euro 13.807 migliaia per effetto della diminuzione dei saldi attivi delle disponibilità bancarie, solo parzialmente controbilanciati dall'incremento legato all'ottenimento di un finanziamento a medio-lungo termine con garanzia SACE finalizzato al sostenimento delle esigenze di liquidità aziendale. Per maggiori dettagli relativi a tale finanziamento si rimanda alla nota relativa alle passività finanziarie non correnti.

Nota 25) Patrimonio Netto

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Capitale sociale	650.000	749.738	(99.738)
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	30.058	0
Altre riserve	**502.946**	**419.275**	**83.671**
Riserva legale	130.000	121.845	8.155
Azioni proprie in portafoglio	0	(198)	198
Effetto risultato vendita azioni proprie	(233)	(33)	(200)
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.865	14.865	0
Riserva FTA IFRS 9	(4.354)	(4.354)	0
Riserva FTA IFRS 16	(1.450)	(1.450)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(39)	(17)	(22)
Riserva di cash flow hedge	(8.668)	(12.196)	3.528
Riserva fair value	283.159	311.118	(27.959)
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	91.583	0	91.583
Altre riserve disponibili	8.388	0	8.388
Riserva costi aumento capitale sociale	(10.305)	(10.305)	0
Utili (perdite) netto esercizio	**(62.545)**	**9.471**	**(72.016)**
Utile (perdite) a nuovo	3.892	0	3.892
Utile (perdite) dell'esercizio	(66.437)	9.471	(75.908)
Totale patrimonio netto	**1.120.459**	**1.208.542**	**(88.083)**

Nel corso del presente esercizio, come deliberato in sede di Assemblea degli Azionisti di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019, si è provveduto: (i) a destinare l'utile civilistico per Euro 2.391

migliaia alla riserva utili distribuibili alimentata con utili derivanti dalla gestione esente; (ii) a destinare l'utile dell'esercizio per Euro 1.501 migliaia alla riserva di utili distribuibili alimentata con utili derivanti dalle gestione imponibile (iii) alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2019, pari ad Euro 25.149 migliaia, attraverso l'utilizzo per un importo pari ad Euro 5.578 migliaia dell'utile dell'esercizio resosi disponibile per la distribuzione e per un importo pari ad Euro 19.571 migliaia utilizzando parzialmente la riserva di utili disponibili per la distribuzione a seguito della riclassifica della riserva di *Fair Value*.

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 3.528 migliaia;
- adeguamento per un importo pari ad Euro 27.959 migliaia del valore della riserva da *Fair Value* a seguito del parziale venir meno del vincolo di indisponibilità previsto e disciplinato dall'art. 6 del D.lgs n. 38 del 28 febbraio 2015. Per effetto di tale adeguamento la riserva di *Fair Value* è passata dall'importo di Euro 311.118 migliaia all'importo di Euro 283.159 migliaia ed è stata appostata una riserva di utili disponibili per la distribuzione di importo pari ad Euro 27.959, parzialmente utilizzata per la distribuzione del dividendo per un importo pari ad Euro 19.571;
- adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro 22 migliaia;
- effetto netto della vendita di tutte le azioni proprie detenute, per complessivi Euro 2 migliaia;
- rilevazione della perdita di esercizio per un importo pari ad Euro 66.437 migliaia.

Infine si segnala che 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 dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 11 novembre 2019 di riduzione volontaria del capitale sociale, per effetto della scadenza del periodo per l'esercizio del diritto di opposizione che non è stato esercitato da nessun creditore. A seguito di tale operazione il capitale sociale si è ridotto da Euro 749.738 migliaia ad Euro 650.000 migliaia, la riserva legale è passata da Euro 121.845 migliaia ad Euro 130.000 migliaia, pari al venti percento del Capitale Sociale come prescritto dall'art. 2445c.c., ed è stata appostata una riserva disponibile di importo pari ad Euro 91.583 migliaia.

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 di *Fair Value* incorpora la Riserva da Rivalutazione ai sensi di Legge 266/2005 pari a Euro 150.411.622 al netto dell'imposta sostitutiva pari ad Euro 20.510.676.

Le utilizzazioni effettuate nel triennio 2018-2020 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 perdite	per altre ragioni
Capitale	650.000					
Riserve di capitale:						
Riserva da sopraprezzo azioni	30.058	A, B, C	30.058	30.058		(1.446)
Effetto risultato vendita azioni proprie	(233)	A, B, C **	(233)	(233)		
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.865	A, B, C	14.865	14.865		
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	91.583	A, B, C	91.583	91.583		
Totale riserve di capitale	136.273		44.690	44.690		
Riserve di utili:						
Riserva legale*	130.000	B				
Riserva fair value	283.159	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	(8.668)	--				
Riserva costi aumento capitale sociale	(10.305)	A, B, C **	(10.305)	(10.305)		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(39)	--				
Riserve distribuibili	8.388	A, B, C	8.388	8.388		
Utili/Perdite a Nuovo	3.892	A, B, C	3.892	3.892		
Totale riserve di utili	400.623		-3.829	-3.829		
Totale riserve	536.896		40.861	40.861		

Legenda:
A: per aumento di capitale
B: per copertura perdite
C: per distribuzione ai soci
* La riserva legale contiene riserve di capitale per Euro 137.759 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	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti per Mutui		**396.791**	**413.895**	**(17.104)**
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	0	15.012	(15.012)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.998	3.238	(1.240)
08 Carisbo Gulfonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	31.158	35.144	(3.986)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	4.838	5.605	(767)
07 Carige Nikefin Asti EBRICCHE	31/12/2008 - 31/03/2024	13.514	15.304	(1.830)
13 CR Veneto Mondovì (Retail Park)	08/10/2009 - 01/13/2024	12.490	14.091	(1.601)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	6.964	7.893	(929)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	15.158	17.298	(2.140)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	10.131	11.846	(1.715)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2026	20.361	22.982	(2.621)
29 IGREA	14/12/2017 - 30/06/2021	0	4.991	(4.991)
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2022	43.418	45.389	(1.971)
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	4.356	6.849	(2.493)
Fin Ubi 2 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/10/2021	0	8.107	(8.107)
Fin Ubi 3 Rp lungo	19/04/2018 - 17/10/2021	0	3.316	(3.316)
Fin BNL 125 ML LUNGO	01/01/2019-15/10/2023	122.612	121.770	842
Fin BNL 75 ML LUNGO	01/01/2019-15/10/2023	75.000	75.000	0
Fin Mps -saco	16/10/2020-30/09/2026	34.763	0	34.763
Debiti per prestiti obbligazionari		**642.882**	**710.306**	**(67.424)**
Bond 100 ML	11/01/2017- 11/01/2024	99.699	99.598	101
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	152.468	151.625	843
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	0	70.611	(70.611)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	390.715	388.472	2.243
Debiti verso altri finanziatori		**16.596**	**19.961**	**(3.365)**
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	2.893	3.249	(356)
Pass IFRS 16 Livorno m/l	01/01/2019- 31/03/2026	13.469	16.365	(2.896)
Pass IFRS 16 Abruzzo m/l	01/03/2019- 31/12/2023	234	347	(113)
Passività finanziarie non correnti		**1.056,269**	**1.144.162**	**(87.893)**
Totale passività finanziarie vs parti correlate				**0**

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2019	INCREMENTI	COSTO AMMORTIZ...	RICLASSIFICHE	31/12/2020
Debiti per Mutui	413.895	34.682	1.449	(53.235)	396.791
Debiti per prestiti obbligazionari	710.306	0	3.187	(70.611)	642.882
Debiti per IFRS 16	16.712	0	0	(3.009)	13.703
Debiti verso altri finanziatori	3.249	0	0	(356)	2.893
TOTALE	**1.144.162**	**34.682**	**4.636**	**(127.211)**	**1.056.269**

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 2020 è dovuta (i) alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi e (ii) all'ottenimento, in data 16 ottobre 2020 da parte di Banca Monte dei Paschi di Siena di un finanziamento a medio lungo

termine. Si tratta di un finanziamento assistito da garanzia italia SACE per il sostegno delle esigenze di liquidità aziendale conforme ai requisiti previsti dal Decreto legge 8 aprile 2020 n. 23, convertito in legge 5 giugno 2020 n. 40. Le principali caratteristiche del finanziamento sono:

- importo di Euro 36.300.000,00 erogato in unica soluzione alla data della sottoscrizione;
- durata complessiva di 72 mesi di cui 24 di preammortamento tecnico e finanziario e 48 di ammortamento con decorrenza dal 1 ottobre 2022;
- rimborso in rate trimestrali, scadenti al termine di ogni trimestre;
- tasso di interesse composto da una componente fissa pari al 1,27% annuo ed una componente variabile rilevata dai dati relativi al tasso EURIBOR 6 mesi tasso 360;
- possibilità di utilizzo del finanziamento stesso limitata allo scopo di (i) sostenere i costi del personale, (ii) realizzare investimenti, (iii) sostenere il capitale circolante;
- finanziamento assistito da garanzia SACE, ai sensi dell'art 1 del decreto-legge 8 aprile 2020 n. 23 convertito in legge 5 giugno 2020 n. 40, nella misura del 90% dell'importo erogato. Il rilascio di tale garanzia verrà remunerato annualmente mediante la corresponsione di commissioni.

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

La variazione dei debiti per prestiti obbligazionari è dovuta alla riclassifica tra le passività correnti del prestito da nominali 300 milioni di Euro in scadenza nel mese di maggio 2021 e all'ammortamento secondo i criteri del costo ammortizzato degli oneri accessori ai prestiti in essere.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

Debiti per prestiti obbligazionari	QUOTA NON CORRENTE 31/12/2019	QUOTA CORRENTE Entro 12 mesi	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 31/12/2020	Oneri finanziari al 31/12/2020	QUOTA NON CORRENTE 31/12/2020	QUOTA CORRENTE 31/12/2020	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
Bond 162 ML	153.600					153.600			
costi accessori all'operazione	(1.975)			843		(1.132)			
Rateo cedola 31.12.19		2.815			(2.815)				
Interessi pagati					4.070				
Rateo cedola 31.12.20					2.815		2.815		
Totale Bond 162 ML	**151.625**	**2.815**		**843**	**4.070**	**152.468**	**2.815**	**2,650%**	**3,94%**
Bond 300 ML	70.793						70.793		
costi accessori all'operazione	(182)			129			(52)		
Rateo cedola 31.12.19		1.032			(1.032)		0		
Interessi pagati					1.770				
Rateo cedola 31.12.20					1.032		1.032		
Totale Bond 300 ML	**70.611**	**1.032**		**129**	**1.770**	**0**	**71.773**	**2,500%**	**2,84%***
* comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge									
Bond 100 ML	100.000					100.000			
costi accessori all'operazione	(402)			501		(301)			
Rateo cedola 31.12.19		1.056			(1.056)				
Interessi pagati					2.250				
Rateo cedola 31.12.20					1.056		1.056		
Totale Bond 100 ML	**99.598**	**1.056**		**101**	**2.250**	**99.699**	**1.056**	**2,250%**	**2,35%**
Bond 400 ML	400.000		0			400.000			
costi accessori all'operazione	(11.528)		0	2.243		(9.285)			
Rateo cedola 31.12.19		756			(756)		0		
Interessi pagati					8.500				
Rateo cedola 31.12.20					756		756		
Totale Bond 400 ML	**388.472**	**756**	**0**	**2.243**	**8.500**	**390.715**	**756**	**2,125%**	**2,75%**
Totale prestiti Obbligazionari	710.306	5.660	0	3.316	16.590	842.882	76.400		
Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 ML)	(493)			348		(145)			
Totale oneri finanziari				3.664	16.590				

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi al finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2020 tutti i covenants risultano rispettati.

N.	Denominazione immobile	Indirizzo	Proprietà/ Diritto reale	Destinazione d'uso prevalente	Data di apertura	Descrizione lavori	Costo totale (migliaia di €)	Costo sostenuto (migliaia di €)	Valore residuo (migliaia di €)	Valore lordo contabile (migliaia di €)
06	Ca' Nova Sarno RTO	Centro Commerciale Ca' Nova (Sarno) (SA)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	10/03/2023					
06	Ca' Nova Lungo Sarno RTO	Centro Commerciale Lungo Sarno (SA)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	31/10/2021					
07	Di Carlo Italia Asti	Centro Commerciale Il Gelsi	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	31/03/2021					
08	Di Carlo Italia Asti	Centro Commerciale Il Thesino	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	23/03/2021	Situazione finanziaria Gruppo IGD: rapporto tra PFN (comprensiva di attività e passività per strumenti derivati e finanziamenti a terzi) e Valore dell'attivo patrimoniale < 0,6 (rispettato)	1,01			
09	Di Carlo Italia Rovigo	Centro Commerciale Il Mercatone (Rovigo) (RO) Centro Commerciale Fiera Grande (Rovigo) (RO) Centro Commerciale Gallo (Rovigo) (RO) Centro Commerciale Il Gelso (Rovigo) (RO) Centro Commerciale Il Mercatone (Rovigo) (RO) Centro Commerciale Il Gelso (Rovigo) (RO) Centro Commerciale Il Mercatone (Rovigo) (RO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	02/12/2020	Situazione finanziaria Gruppo IGD: rapporto tra PFN (comprensiva di attività e passività per strumenti derivati e finanziamenti a terzi) e Valore dell'attivo patrimoniale < 0,6 (rispettato) e Rapporto tra PFN (comprensiva di attività e passività per strumenti derivati e finanziamenti a terzi) e Patrimonio Netto < 2 (rispettato) da 31/03/2020 fino a 30/06/2019	1,01			
10	10 Mercatone Pescara RTO	Centro Commerciale La Rotonda (Pescara) (PE)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	30/03/2020	Ulteriore 200 Mila Sp.A. di spese Dicembre 2019 (rimanenti 10 Mio + 1 Mio rimanenti) Lavori completati al 31.12.19	1,01			
14	14 IPER Palermo	Via Lo Bianco Lotto 13 (PA) (Palermo)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova	30/11/2019	Ulteriore necessità: 1) Rapporto PFN (compresa valore di attività per strumenti di derivati) su Equity non superiore ad 1,0 2) Un rapporto Debiti Verso Soci/Equity Immobiliare/Valore non superiore al 75%	1,01	87,8%		
15	15 Ex Mercatone Casa Gall	Via La Spezia (Carrara) (MS)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	31/12/2015	Ulteriore concordato: rapporto tra PFN (compresa valore di attività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	1,01			
16	16 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	02/12/2016	Ulteriore concordato: rapporto tra PFN (compresa valore di attività per strumenti derivati) e Valore dell'attivo patrimoniale < 0,6	1,01			
17	17 Galleria Nuovo Sole	Via Lo Bianco (Palermo) (PA)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	24/04/2019					
18	18 Nuovo Leone 49 (PA)	Centro Commerciale La Nuova (Palermo) (PA) Centro Commerciale Nuovo Leone (Palermo) (PA)	100 SIIQ SpA	Unità di spettanza di centro non gestito (palermo)	27/09/2019					
19	19 Nuovo Leone 49 (PA)	Centro Commerciale La Nuova (Palermo) (PA) Centro Commerciale Nuovo Leone (Palermo) (PA)	100 SIIQ SpA	Unità di spettanza di centro non gestito (palermo)	01/10/2020					
20	20 Nuovo Leone 49 (PA)	Centro Commerciale La Nuova (Palermo) (PA) Centro Commerciale Nuovo Leone (Palermo) (PA)	100 SIIQ SpA	Unità di spettanza di centro non gestito (palermo)	27/09/2019					
21	21 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
22	22 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
23	23 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
24	24 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
25	25 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
26	26 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
27	27 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
28	28 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
29	29 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
30	30 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
31	31 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
32	32 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
33	33 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
34	34 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
35	35 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
36	36 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
37	37 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					
38	38 Ex Mercatone Bologna	Via Ugo Bassi (Bologna) (BO)	100 SIIQ SpA	Esercizio di Nuova Produzione	01/10/2020					

Nota 27) Fondo Trattamento di fine rapporto

	01/01/2019	(Oneri)/proventi attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2019
Fondo trattamento di fine rapporto	1.894	170	(99)	162	50	1.847

	01/01/2020	(Oneri)/proventi attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2020
Fondo trattamento di fine rapporto	1.847	22	(149)	293	18	1.929

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.

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%

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;

IPOTESI FINANZIARIE	anno 2020
Incremento del costo della vita	0,80%
Tasso di attualizzazione	0,53%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	2,100%

- Indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano.

Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 dicembre 2020

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	1.980,04
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	1.880,43
Tasso di attualizzazione +0,25% - Fondo TFR:	1.864,81
Tasso di attualizzazione -0,25% - Fondo TFR:	1.997,28
Tasso di turnover +1% - Fondo TFR:	1.895,65
Tasso di turnover -1% - Fondo TFR:	1.968,34

Service Cost 2020	176,37
Duration del piano	18,70

Erogazioni previste nel 1° anno	211,00
Erogazioni previste nel 2° anno	52,70
Erogazioni previste nel 3° anno	56,55
Erogazioni previste nel 4° anno	60,35
Erogazioni previste nel 5° anno	64,09

Nota 28) Fondi per rischi ed oneri

	31/12/2019	Utilizzo	Accantonamento	31/12/2020
Fondo imposte e tasse	1.736	0	139	1.875
Fondo rischi ed oneri diversi	1.193	(419)	400	1.174
Fondo salario variabile	740	(658)	407	489
Fondi per rischi e oneri futuri	**3.669**	**(1.077)**	**946**	**3.538**

Fondo imposte e tasse

Tale fondo si riferisce ad accantonamenti effettuati a fronte degli oneri che potrebbero emergere in relazione ad accertamenti tributari ed altre probabili passività fiscali. Gli incrementi sono relativi all'ulteriore accantonamento effettuato per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali dei centri commerciali di Palermo e Esp di Ravenna.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2021 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2020. L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nel primo semestre 2020.

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 il fondo si è movimentato principalmente per:

- l'accantonamento pari ad Euro 400 migliaia al fondo trattamento di fine mandato degli amministratori.
- all'utilizzo, per Euro 369 migliaia, del fondo, stanziato nel precedente esercizio, a seguito della parziale definizione dei procedimenti pendenti dinanzi al Tribunale di Treviso - sezione lavoro - relativi ai ricorsi promossi da ex dipendenti di un operatore con il quale il Gruppo aveva sottoscritto un contratto di affitto per un punto vendita, oggi riconsegnato, ubicato all'interno del Centro Commerciale Conè;

- all'utilizzo, per Euro 50 migliaia, del fondo accantonato in esercizi precedenti per il pagamento di oneri in relazione al contenzioso con il comune di Guidonia avente ad oggetto alcune licenze commerciali.

Nota 29) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Acconti esigibili oltre 12 mesi	800	800	0
Extension fees	500	1.000	(500)
Debiti garanzia SACE	1.083	0	1.083
Altre passività	11	11	0
Debiti vari e altre passività non correnti	**2.394**	**1.811**	**583**

Nel corso dell'esercizio la voce ha subito le seguenti movimentazioni:

- decremento per Euro 500 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota di extension fee da versarsi nel corso del mese di ottobre 2021 a Bnp Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 200 milioni all'anno 2022;
- incremento per Euro 1.083 migliaia che accoglie la stima degli importi da versare a SACE nel corso degli esercizi dal 2022 al 2025 a titolo di compenso per la garanzia che assiste il nuovo finanziamento da nominali Euro 36.300 migliaia.

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti verso parti correlate:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi cauzionali vs Coop Alleanza 3.0	12.932	13.192	(260)
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	**13.462**	**13.722**	**(260)**

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 dell' esercizio 2018, 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 a garanzia dei contratti relativi ai centri di Porto Grande per un importo pari ad Euro 62 migliaia e Conegliano per un importo pari ad Euro 198 migliaia, per allinearli al valore dei nuovi importi dei canoni degli ipermercati.

Nota 30) Passività finanziarie correnti

	Durata	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.250	1.184	66
06 Unipol Sungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	769	723	46
00 InterbancaIGD	25/09/2006 - 05/10/2021	15.143	14.670	473
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.130	4.131	(1)
07 Carige Nikefin Asti I BROCCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.830	1.716	114
13 CR Veneto Mondovì (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.687	1.696	(9)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933	933	0
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.172	2.118	54
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.715	1.677	38
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640	2.640	0
Fin Ubi S Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2022	2.080	2.092	(12)
Fin Ubi 1 Lama Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	2.553	2.570	(17)
Fin Ubi 2 Lama Rp Favorita	19/04/2018 - 17/10/2021	8.178	1.572	6.606
Fin Ubi 3 Rp	19/04/2018 - 17/10/2021	3.332	3.348	(16)
Totale debiti per mutui		**48.412**	**41.070**	**7.342**
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	356	345	11
Pass IFRS 16 Livorno corrente	01/01/2019- 31/03/2026	2.896	2.777	119
Pass IFRS 16 Abruzzo corrente	01/01/2019- 31/12/2023	112	109	3
Totale debiti verso altri finanziatori		**3.364**	**3.231**	**133**
Bond 100 ML	11/01/2017- 11/01/2024	1.056	1.056	0
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	2.815	2.815	0
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	71.773	1.032	70.741
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	756	756	0
Totale debiti per prestiti obbligazionari		**76.400**	**5.659**	**70.741**
Passività finanziarie correnti		**128.176**	**49.960**	**78.216**
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		**3.828**	**9.318**	**(5.490)**

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2019	CEDOLA DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO	RIMBORSI	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	31/12/2020
Debiti per Mutui	41.070	0	(40.796)	(95)	53.235	48.412
Debiti per prestiti obbligazionari	5.659	16.590	(16.589)	129	70.611	76.400
Debiti per IFRS 16	2.886	0	(2.886)	0	3.008	3.008
Debiti verso altri finanziatori	345	0	(345)	0	356	356
TOTALI	**49.960**	**16.590**	**(60.618)**	**34**	**127.210**	**128.176**

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti delle passività derivanti dall'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 sono riconducibili:

- al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio sui mutui già in essere al termine del precedente esercizio e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti;

- alla riclassifica tra le passività correnti del prestito obbligazionario da nominali Euro 300 milioni di cui è previsto il rimborso del corso del mese di maggio 2021.

Il decremento delle passività verso parti correlate, pari ad Euro 5.490 migliaia, è dovuto all'incremento del debito relativo al conto corrente in essere verso la controllata Igd Management S.r.l., passato da Euro 2.069 migliaia al termine del precedente esercizio ad Euro 3.828 migliaia al 31 dicembre 2020 e al decremento del debito verso la controllata Porta Medicea S.r.l. passato da un saldo negativo di Euro 7.245 migliaia al termine del precedente esercizio ad Euro 280 migliaia di saldo positivo al 31 dicembre 2020, oltre ai ratei di interessi maturati.

Nota 31) Posizione finanziaria netta

Nella tabella che segue è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019. 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.

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(110.733)	(124.540)	13.807
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(93.209)	(91.924)	(1.285)
LIQUIDITA'	**(203.942)**	**(216.464)**	**12.522**
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	3.828	9.318	(5.490)
Quota corrente mutui	48.412	41.070	7.342
Passività per leasing finanziari quota corrente	3.364	3.231	133
Prestiti obbligazionari quota corrente	76.400	5.659	70.741
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**132.004**	**59.278**	**72.726**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**(71.938)**	**(157.186)**	**85.248**
Passività per leasing finanziari quota non corrente	16.596	19.961	(3.365)
Passività finanziarie non correnti	396.791	413.895	(17.104)
Prestiti obbligazionari	642.882	710.306	(67.424)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**1.056.269**	**1.144.162**	**(87.893)**
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	**984.331**	**986.976**	**(2.645)**

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2020 è in decremento rispetto al 31 dicembre 2019 per circa Euro 2.645, per effetto principalmente:

- del pagamento dei dividendi relativi all'esercizio 2019 pari ad Euro 25.150;
- della cassa prodotta dalla gestione corrente;
- degli investimenti effettuati nell'anno pari a circa 7 milioni di Euro, per maggiori dettagli si rimanda al punto 2.5 della relazione sulla gestione.

Nota 32) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti vs fornitori entro	5.569	11.272	(5.703)
Debiti commerciali e altri debiti	**5.569**	**11.272**	**(5.703)**

I debiti commerciali risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per effetto del rallentamento/sospensione dei lavori non differibili deciso nel corso del secondo trimestre 2020 a seguito dei periodi di lockdown dovuti all'emergenza Covid-19.

Nota 33) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Coop Alleanza 3.0	165	241	(76)
Robintur s.p.a.	0	5	(5)
Alleanza Luce e Gas	0	183	(183)
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	3	0	3
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	30	3	27
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	141	(141)
Consorzio Cone'	5	0	5
Consorzio Katanè	5	41	(36)
Consorzio Lame	8	0	8
Consorzio Leonardo	16	61	(45)
Consorzio La Torre	21	177	(156)
Rgd Ferrara 2013	188	0	188
Consorzio Porta a Mare	0	25	(25)
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	4	(4)
Consorzio Le Maioliche	5	0	5
Consorzio Punta di Ferro	13	6	7
Consorzio Proprietari Centro Luna	5	8	(3)
Consorzio Esp	5	4	1
Consorzio La Favorita	9	1	8
Consorzio Le Porte di Napoli	19	99	(80)
Consorzio Casilino	6	0	6
IGD Management S.r.l.	12	14	(2)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	**515**	**1.012**	**(497)**

Il decremento dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 496 migliaia dovuto principalmente al decremento dei debiti verso Alleanza Luce e Gas, il consorzio proprietari Fonti del Corallo e il consorzio La Torre per una diversa distribuzione dei pagamenti.
Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per maggiori informazioni.

Nota 34) Passività per imposte

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Irpef/addizionali regionali e comunali	482	442	40
Debiti per IVA	228	0	228
Altri debiti tributari	0	25	(25)
Debiti per imposta sostitutiva	0	1.485	(1.485)
Passività per imposte	**710**	**1.952**	**(1.242)**

La voce risulta in decremento rispetto all'esercizio precedente sostanzialmente per effetto del pagamento, nel corso del mese di giugno 2020, della quinta ed ultima rata dell'imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime SIINQ determinatasi in capo alla incorporata Punta di Ferro SIINQ S.p.A. al termine del periodo amministrativo 2015, per un importo pari ad Euro 1.485 migliaia.

35) Altre passività correnti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	231	224	7
Ratei e risconti	291	639	(348)
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	427	391	36
Depositi cauzionali	5.813	5.884	(71)
Debiti vs azionisti per dividendi	2	5	(3)
Debiti vs amministratori per emolumenti	321	270	51
Altre passività	1.959	995	964
Altre passività correnti	**9.052**	**8.416**	**636**

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants, il decremento 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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti da consolidato fiscale:			
IGD Management S.r.l.	79	52	27
Millennium Gallery S.r.l.	18	0	18
Porta Medicea S.r.l	20	0	20
Totale debito da consolidato fiscale	**117**	**52**	**65**

L'incremento è dovuto alle risultanze del consolidato fiscale ed è legato alle società controllate IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l. e Porta Medicea S.r.l. che nell' esercizio hanno apportato al consolidato una perdita fiscale facendo quindi insorgere in capo alla Società un debito.

Nota 37) Dividendi pagati e proposti

Nel corso del periodo la Capogruppo, come da Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019 tenutasi il 11 giugno 2020, ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,228152 Euro per ognuna delle 110.305.912 azioni in circolazione, per un valore totale pari ad Euro 25.150 migliaia.

Nota 38) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.18.

	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Coop Alleanza 3.0	175	0	160	17.936	0	0	0	0
Robintur S.p.A.	1	0	0	0	0	0	0	0
Librerie Coop S.p.A.	11	0	0	0	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	26	0	0	93	0	0	0	0
Unicoop Firenze Soc.Coop.	65	0	3	97	0	0	0	0
Cons. prov. del comm. dett. conv. (Cf Carrefour Italia (FR)	0	0	20	0	0	0	0	0
Consorzio coop. Ronchi Centro	0	0	0	0	0	0	17	0
Consorzio Coral	0	0	5	0	0	0	9	0
Consorzio I Gigli	0	0	0	0	0	0	16	0
Consorzio Galassia	0	0	5	0	0	0	9	0
Consorzio Luna	0	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	0	9	16	0	0	0	19	0
Consorzio La Torre	0	9	22	0	0	0	37	0
Consorzio Porta a Mare	33	0	0	0	0	0	0	0
Distribuzione Centro Sud S.r.l.	0	0	0	450	0	0	0	0
Rgd Ferrara 2013	65	1.001	308	0	0	0	0	0
IGD Management S.r.l.	75	91.739	65	0	3.870	0	0	0
Millennium Gallery S.r.l.	0	1.580	14	0	12	0	0	0
Porta Medicea S.r.l.	0	730	26	0	0	0	0	0
Area Campane S.r.l.	0	1.629	0	0	0	0	0	0
Consorzio La Rotondina	0	0	5	0	0	0	0	0
Consorzio Porta Al Reno	13	0	13	0	0	0	7	0
Consorzio Proprietari Centro Lunetta	6	0	5	0	0	0	1	0
Consorzio Fiep	2	0	5	0	0	0	0	0
Consorzio La Fiorentina	0	0	8	0	0	0	0	0
Consorzio La Porta di Napoli	0	0	29	0	0	0	28	0
Consorzio Cadrio	0	0	6	0	0	0	14	0
Totale	388	99.164	692	17.462	3.828	-	251	0
Voce di bilancio	14.908	99.164	17.000	15.856	1.188.395	84	7.088	0
Totale incidenza/Voce di bilancio								
Incidenza %	2,59%	100,00%	4,10%	84,88%	0,32%	0,00%	3,18%	

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	31.041	0	313	7
Robintur s.p.a.	192	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	708	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	218	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	5.032	0	20	0
Cons. propr. del comprensorio com. del Commendone (GR)	0	0	139	0
Consorzio Cone'	0	0	264	0
Consorzio Cledi	0	0	111	0
Consorzio 7 Bricchi	0	0	510	0
Consorzio Katané	2	0	197	0
Consorzio Lame	0	0	92	0
Consorzio Leonardo	0	0	25	0
Consorzio La Torre	1	0	352	0
Consorzio Porta a Mare	0	0	236	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	1.426	0	0	0
Rgd Ferrara 2013	877	4	0	0
IGD Management S.r.l.	128	51	2	3
Millennium Gallery S.r.l.	3.600	20	0	0
Porta Medicea S.r.l.	146	0	0	2
Arco Campus S.r.l.	5	2	0	0
Win Magazine S.A.	19	0	0	0
WinMarkt Management S.r.l.	5	0	0	0
Consorzio Le Maioliche	0	0	285	0
R.P.T. Robintur	13	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	10	0	173	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	39	0	11	0
Consorzio Esp	1	0	260	0
Consorzio La Favorita	0	0	32	0
Consorzio Le Porte di Napoli	0	0	197	0
Consorzio Casilino	0	0	156	0
Totale	**44.362**	**90**	**3.389**	**12**
Totale bilancio	**121.632**	**171**	**32.590**	**34.539**
Incidenza %	**36,47%**	**52,63%**	**10,40%**	**0,03%**

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 2020 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 31,9 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 2020, 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 192 migliaia ed Euro 13 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 2020, l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 708 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 2020 l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 218 migliaia, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.
Le operazioni poste in essere con Distribuzione Centro Sud S.r.l. fanno riferimento alla locazione attiva dell'Ipermercato di Guidonia e di Afragola per Euro 1,4 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 2020 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 5,0 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'Enterprise Risk Management di gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatti sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito alla Società una copertura pari a circa il 92,6% 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 40) 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									
		Conto economico				Patrimonio Netto			
Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-19
Attività fruttifere di interessi	Euribor	1.107	1.245	(111)	(125)	0	0	0	0
Hot money	Euribor	0	0	0	0	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(2.781)	(3.038)	248	279	0	0	0	0
Strumenti derivati									
- cash flow		1.968	2.652	(182)	(239)	0	0	0	0
- fair value		0	0	0	0	2.864	8.599	(202)	(822)
Totale		294	859	(45)	(84)	2.864	8.599	(202)	(822)

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 2019);
- 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 di credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.
Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate ad identificare eventuali indicatori di rischio per la Società. Sono previste analisi mensili strutturate al fine di analizzare il livello di rischio associato a ciascun operatore e monitorarne lo stato di solvibilità.
A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.
Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie della Società, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *Fair Value* positivo. Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *Fair Value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *Fair Value*.

Massima esposizione al rischio di credito	2020	2019
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	83	75
Crediti commerciali e altri crediti	13.464	8.092
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	325	237
Altre attività	750	747
Disponibilità liquide equivalenti	110.691	124.507
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	93.209	91.924
Totale	**218.522**	**225.582**

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 sufficiente alla gestione delle attività aziendali, stabilendo inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.

I finanziamenti di medio/lungo periodo ed i prestiti obbligazionari in essere sono prevalentemente subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di Enterprise Risk Management adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.

Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito non utilizzate.

La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla propria reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata utilizzata la curva dei tassi *forward* al 31 dicembre;
- per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia

quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, tutti i derivati hanno *Fair Value* negativo;

- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2020	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	6.615	3.662	12.595	20.860	28.560	369.722	33.161	464.306
Leasing	32	65	97	196	398	1.247	1.362	3.402
Bond	1.125	0	76.633	9.625	168.620	520.325	0	776.179
Linee a B/T	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)
Debiti verso parti correlate	3.828	0	0	0	0	0	0	3.828
Totale	11.601	3.727	89.325	30.681	197.378	891.345	34.518	1.247.775
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	477	775	1.525	2.402	3.783	5.544	572	15.078
Totale	477	775	1.525	2.402	3.783	5.544	572	15.078
Esposizione al 31 dicembre 2020	12.278	4.501	90.850	42.083	201.161	896.889	35.090	1.262.852

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2019	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	6.678	3.677	12.527	23.667	58.236	345.732	30.592	480.509
Leasing	32	64	97	195	396	1.248	1.811	3.843
Bond	1.125	0	5.848	9.625	87.383	688.705	0	792.756
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	33.487	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	35.950	149.972	1.041.488	32.664	1.301.568

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 in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato con il supporto di società specializzata attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette, pertanto, una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Fair value - gerarchia	31/12/2020	31/12/2019	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	0	0	0	2
Passività per strumenti derivati	(11.203)	(14.836)	3.633	2
IRS effetto netto	**(11.203)**	**(14.836)**	**3.633**	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio Contratti	IRS 07 - Banca Aletti 3.420%	IRS 09 - BNP Paribas 3.439%	IRS 10 - ex MPS 3.430%	IRS 08 - ex MPS 3.420%	IRS 06 - Caribo 3.405%	IRS 12 - Caribo 3.177%	IRS 11 - ex MPS 3.175%
Importo Nominale	2.536.634	2.536.634	2.536.634	2.536.634	3.238.248	2.536.634	2.536.634
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 - Caribo 3.272%	IRS 13 - Caribo 3.412%	IRS 15 - ex MPS 3.25%	IRS 18 - MPS 2.30%	IRS 19 - Caribo 2.30%
Importo Nominale	4.621.513	8.932.250	6.162.018	5.612.559	4.621.513	8.932.250	8.932.250
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 - Caribo 2.285%	IRS 21 - MPS 2.50%	IRS 22 - Caribo 3.25%	IRS 24 - Caribo 2.428%	IRS 23 - Caribo 2.420%	IRS 25 - Aletti 2.417%	IRS 31 - UBI 0.333%
Importo Nominale	8.932.250	4.642.857	14.325.000	11.550.000	4.620.000	6.930.000	45.500.000
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	29/03/2019	29/03/2019	29/03/2019	29/03/2019	29/03/2019
Data Scadenza	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021
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%

Nota 41) Eventi successivi alla data di bilancio

In data 13 gennaio 2021 IGD, ai sensi dell'articolo 7(c) (Redemption at the option of the Issuer) del regolamento del prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" (ISIN: XS1425959316) (il "Prestito Obbligazionario" e le obbligazioni rappresentative dello stesso, le "Obbligazioni"), attualmente in circolazione per un importo in linea capitale complessivo pari ad Euro 70.793.000, ha pubblicato un avviso rivolto ai possessori delle Obbligazioni mediante il quale ha comunicato la volontà di esercitare l'opzione di rimborso anticipato delle Obbligazioni. Pertanto, le Obbligazioni saranno integralmente rimborsate in data 1 marzo 2021. A seguito del rimborso anticipato, le Obbligazioni saranno cancellate. Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 2.11 "Evoluzione prevedibile della gestione" per quanto concerne l'emergenza relativa al Coronavirus.

In linea con l'obiettivo strategico di mantenere un profilo investment grade, IGD ha dato mandato a CBRE, primario advisor internazionale, di avviare una procedura per la cessione di un portafoglio composto da ipermercati e supermercati stand-alone, per un valore di circa 185 milioni di euro. Si tratta di un portafoglio che in questo momento di mercato risulta particolarmente interessante: è composto infatti da una asset class che attualmente gode di un buon appeal, offrendo attraenti rendimenti agli investitori, con contratti di lunga durata e stabilità dei canoni.

Nel mese di febbraio 2021 è stato confermato dall'agenzia delle entrate, l'assegnazione di un credito d'imposta per la sanificazione e l'acquisto di dispositivi di protezione per un importo pari ad Euro 9 migliaia. Tale credito era stato richiesto nel corso del secondo semestre 2020 in base all'art.125 del DL.34 del 2020 e sarà contabilizzato nel bilancio 2021 di IGD.

Nota 42) Impegni

La Società, alla data del 31 dicembre 2020 ha in essere il seguente impegno rilevante:

- Contratto di Appalto per la rimodulazione del centro commerciale Coné di Conegliano Veneto per un importo residuo pari a circa Euro 306 mila.

Nota 43) Contenzioso

Al 31 dicembre 2020 non sono in essere contenziosi significativi in cui è coinvolta la Società.

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 dinnanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.
Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato tale atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.

Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28/02/2017 ha dichiarato l'estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere per quanto riguarda l'IRES e l'IRAP e con sentenza 254/17 depositata il 28/02/2017 ha accolto il ricorso in materia Iva e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.
Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 Euro totali.
Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso.
In data 09 gennaio 2020, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – ha depositato memoria difensiva in replica alle controdeduzioni della Società.
Con sentenza depositata il 23 novembre 2020, la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna, in conferma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'appello dell'Ufficio e condannato lo stesso al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio liquidate complessivamente in Euro 7.000,00.

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 2020, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente 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 2020, 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 31/12/2020 e al 31/12/2019:

Valore contabile											
Dati al 31 dicembre 2020	Attività/passività finanziarie designate al fair value	Attività/passività finanziarie designate per la vendita	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a 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
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Crediti verso altre attività non correnti	0	0	81	0	0	0	0	81	0	81	81
Partecipazioni	0	0	166.473	0	0	0	0	166473	0	166473	166.473
Attività finanziarie non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	13.461	0	0	0	0	13.461	13.461	0	13.461
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	0	0	325	0	0	0	0	325	325	0	325
Altre attività correnti	0	0	790	0	0	0	0	790	790	0	790
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti (ex. cash)	0	0	93.309	0	0	0	0	93.309	93.309	0	93.309
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	110.731	0	0	0	0	110.731	110.731	0	110.731
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	405.037	0	0	0	0	405.037	218.481	186.556	405.037
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	11.203	11.203	0	11.203	11.203
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasing	0	0	0	0	0	9.049	0	9.049	546	8.503	8.506
Bond	0	0	0	0	0	719.203	0	719.203	20.449	698.754	706.730
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	16.712	0	16.712	3.938	12.774	16.952
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	3.828	0	3.828	3.828	0	3.828
Debiti finanziari ex. parti correlate	0	0	0	0	0	445.204	0	445.204	48.507	396.697	428.695
Passività non correnti											
Debiti verso altre passività non correnti	0	0	0	0	0	2.394	0	2.394	0	2.394	2.394
Debiti verso altre passività non correnti ex. parti correlate	0	0	0	0	0	13.462	0	13.462	0	13.462	13.462
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	5.569	0	5.569	5.569	0	5.569
Debiti commerciali e altri debiti ex. parti correlate	0	0	0	0	0	515	0	515	515	0	515
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	9.052	0	9.052	9.052	0	9.052
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.249.367	11.203	1.260.569	107.399	1.082.294	1.196.140

Valore contabile											
Dati al 31 dicembre 2019	Attività/passività finanziarie designate al fair value	Attività/passività finanziarie designate per la vendita	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a 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
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Crediti verso altre attività non correnti	0	0	75	0	0	0	0	75	0	75	75
Partecipazioni	0	0	166.473	0	0	0	0	166473	0	166473	166.473
Attività finanziarie non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	8.442	0	0	0	0	8.442	8.442	0	8.442
Crediti commerciali e altri crediti verso 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 (ex. cash)	0	0	91.924	0	0	0	0	91.924	91.924	0	91.924
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	134.540	0	0	0	0	134.540	134.540	0	134.540
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	402.688	0	0	0	0	402.688	235.940	166.548	402.688
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	14.816	14.816	0	14.816	14.816
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasing	0	0	0	0	0	9.594	0	9.594	545	9.049	9.406
Bond	0	0	0	0	0	715.965	0	715.965	5.059	710.906	755.604
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	19.583	0	19.583	2.866	16.717	18.598
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	454.965	0	454.965	41.070	413.895	448.933
Debiti finanziari ex. parti correlate	0	0	0	0	0	9.318	0	9.318	9.318	0	9.318
Passività non correnti											
Debiti verso altre passività non correnti	0	0	0	0	0	1.811	0	1.811	0	1.811	1.811
Debiti verso altre passività non correnti ex. parti correlate	0	0	0	0	0	13.222	0	13.222	0	13.222	13.222
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 ex. 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 PASSIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.265.078	14.816	1.279.894	78.978	1.200.916	1.265.000

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 al 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 2020 è stato stimato un credit spread pari al 3,90% (2,25% nel 2019).

Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile 2020	2019
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	83	75

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali 2020	2019
Saldo all'inizio dell'esercizio	**10.079**	**10.435**
Accantonamenti da svalutazioni individuali	9.017	712
Utilizzi dell'esercizio	(970)	(1.065)
Altri movimenti	(4)	(3)
Totale	**18.122**	**10.079**

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 2020 sono positivi per Euro 3.528 migliaia, mentre per il 2019 sono stati positivi pari ad Euro 1.180 migliaia.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI							
	Valore contabile						
Conto Economico 31/12/2020	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
	31-dic-20						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie							(5.185)
Crediti commerciali e altri crediti			(9.017)				
Totale	0	0	(9.017)	0	0	0	(5.185)

Conto Economico 31/12/2019	Valore contabile						
	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortamento	Derivati di copertura
	31-dic-19						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie							(5.755)
Crediti commerciali e altri crediti			(466)				
Totale	0	0	(466)	0	0	0	(5.755)

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value*:

INTERESSI ATTIVI	2020	2019
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	81	14
Crediti vs parti correlate	90	125

INTERESSI PASSIVI	2020	2019
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	7	104
Debiti vari e altre passività	1.296	1.213
Debiti verso controllante	6	3
Passività finanziarie		
Mutui	7.187	7.274
Leasing	41	48
IFRS 16	561	678
Bond	20.254	19.653
Finanziamenti a breve	2	25

5.7 // Proposta di approvazione del bilancio e copertura della perdita di esercizio 2020

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. che chiude con una perdita netta registrata al 31 dicembre 2020, pari a Euro 66.487.039,64, e pertanto il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del Progetto di bilancio e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

- *di coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2020, pari ad Euro 66.487.039,64, con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 30.081.594,47 e con la Riserva disponibile per Euro 36.405.445,17;*
- *di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 31.737.981,96, in conseguenza al 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 distribuibili. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 283.158.850,19 a Euro 251.420.868,23.*
- *di coprire la Riserva aumento di capitale, negativa per Euro 10.304.558,06, con la Riserva emissione prestito obbligazionario;*
- *di coprire la Riserva vendita azioni proprie, negativa per Euro 235.087,16, con la Riserva emissione prestito obbligazionario;*
- *di coprire la Riserva ITA IFRS9, negativa per Euro 4.358.719,51, con la Riserva emissione prestito obbligazionario per Euro 4.327.109,19 e con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 26.610,32.".*

Bologna, 25 febbraio 2021

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	ESERCIZIO 2019	ESERCIZIO 2018
STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)		
ATTIVO		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	0	1.031
B) - IMMOBILIZZAZIONI	3.955.593.678	3.974.023.535
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	3.214.342.766	3.961.149.809
D) - RATEI E RISCONTI	10.191.280	13.409.267
TOTALE ATTIVO	**7.180.127.724**	**7.948.583.642**
PASSIVO		
A) - PATRIMONIO NETTO	1.916.744.674	2.082.384.102
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	96.661.509	128.384.530
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	132.971.199	143.094.515
D) - DEBITI	5.030.043.352	5.588.350.696
E) - RATEI E RISCONTI	3.706.990	6.369.799
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**7.180.127.724**	**7.948.583.642**
CONTI D'ORDINE		
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	4.029.067.042	4.144.396.616
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	(4.265.490.445)	(4.478.023.443)
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	103.399.141	144.034.311
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	(30.683.896)	(107.249.036)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
Imposte sul reddito dell'esercizio	(243.460)	7.274.581
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	**(163.951.618)**	**(289.566.971)**

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 2020 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 2020
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	149
Revisione bilancio di sostenibilità	PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	25
Totale			174

5.10 // Attestazione del bilancio d'esercizio

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999
E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Carlo Barban, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
   - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
   - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2020.

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, 25 febbraio 2021

Amministratore Delegato	Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari
Claudio Albertini	*Carlo Barban*

5.11 // Allegati

ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL REGOLAMENTO CONSOB IN MATERIA DI MERCATI (DELIBERA CONSOB N. 20249/2017)

EX ART. 2.6.2 DEL REGOLAMENTO DEI MERCATI ORGANIZZATI E GESTITI DA BORSA ITALIANA S.P.A.

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2.6.2. del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., si attesta che IGD SIIQ S.p.A., sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa, rispetta le condizioni per la quotazione di cui all'art. 16 del Regolamento Consob in materia di mercati, adottato con Delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 e successive modifiche.

25 febbraio 2021

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)
[illegible] Galleria S.r.l.	Bologna Via Matteotti 1 consortile Europa 1957-2007	Italia	100.000 (euro)	(812.790)	17.445.466	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100.000	14.465.073
Arco Campus S.c.r.l.	Bologna Via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000 (euro)	54.904	1.570.631	100%	IGD SIIQ S.p.A.	1.500.000	1.440.509
IGD Ferrara 2003 S.r.l.	Bologna Via Matteotti 1 consortile Europa 1957-2007	Italia	100.000 (euro)	(19.020)	87.147	50%	IGD SIIQ S.p.A.	50.000	54.252
Consorzio I FRATI (*)	Isola d'Asti (Loc. Melini) Via della Isola Nera	Italia	6.000 (euro)	0	5.990	72%	IGD SIIQ S.p.A.	4.335	4.338
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. I Portici del Canale (*)	Livorno Via Giovanni Gordiani 6	Italia	10.000 (euro)	0	12.400	68%	IGD SIIQ S.p.A.	6.800	6.800
Consorzio proprietari del Centro commerciale del Diamante soc. (*)	Grosseto Via Emilia 87	Italia	10.000 (euro)	0	10.000	57,60%	IGD SIIQ S.p.A.	5.760	5.760
Consorzio Pulitalfarm (*)	Forlì, Piazzale della Campagnola 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 2019

5.12 Relazione della Società di Revisione

pwc

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 2020, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, 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 2020, 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 ad 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 Milano 20143 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 9785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 I.V. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119544 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Bardo Tosi 1 Tel. 071 2132311 - Bari 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 9640211 - Bergamo 24122 Largo Belotti 5 Tel. 035 220601 - Bologna 40126 Via Angelo Tonelli 8 Tel. 051 8180011 - Brescia 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697001 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532411 - Firenze 50121 Viale Gramsci 25 Tel. 055 2482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 25241 - Napoli 80122 Via del Mille 16 Tel. 081 36181 - Padova 35139 Via Vittorio 4 Tel. 040 8791811 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 310737 - Parma 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275711 - Pescara 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570252 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696011 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - Verona 37121 Via Alfonsi 43 Tel. 0322 263039 - Verona 37131 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - Vicenza 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

www.pwc.com/it

pwc

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 2020*	
Al 31 dicembre 2020 il valore degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA è pari, rispettivamente, ad Euro 1.912,2 milioni ed Euro 26 milioni, per un valore complessivo di Euro 1.938,3 milioni, corrispondente all'82,2% 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 2018, 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 cui precedente

pwc

revisione in quanto si basa su un processo complesso di stima, reso maggiormente incerto dall'attuale situazione di mercato connessa alla pandemia Covid-19, e sull'utilizzo di assunzioni influenzate dalle future condizioni di mercato, specificatamente per quanto attiene i canoni di mercato attesi, il tasso di sfitto atteso (ovvero la percentuale prevista degli spazi degli investimenti immobiliari non locati), il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione ed il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare.

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, valutata anche alla luce dell'incertezza di mercato connessa alla pandemia Covid-19 e delle conseguenti possibili ripercussioni sul business della Società, dei parametri maggiormente sensibili per la determinazione del *fair value*, quali i canoni di mercato attesi, il tasso di sfitto atteso, il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione ed il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare rispetto alle prassi valutative normalmente adottate per la valutazione di investimenti immobiliari similari appartenenti al settore di riferimento della Società. Per quanto attiene le iniziative immobiliari in corso 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.

pwc

Abbiamo verificato, inoltre, su base campionaria la coerenza tra i flussi finanziari inseriti nei modelli di valutazione ed i canoni previsti nei contratti di affitto sottoscritti con i locatari nonché tra i dati relativi al costo per assicurazione ed all'Imposta Municipale Unica con la relativa documentazione.

Per gli investimenti oggetto di valutazione 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* previsto 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 D.Lgs 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.

pwc

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 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 una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione

pwc

del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio 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, inclusa le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

L'Assemblea degli Azionisti 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 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 D.Lgs n° 39/2010 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del D.Lgs 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

pwc

proprietari della Società al 31 dicembre 2020, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio 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 D.Lgs n° 58/1998, con il bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2020 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 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs 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, 12 marzo 2021

PricewaterhouseCoopers SpA

Giuseppe Ermocida
(Revisore legale)

5.13 Relazione del Collegio Sindacale

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE

SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.

Sede Legale Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13 BOLOGNA
Rea 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. (di seguito anche "PWC" o la "Società di Revisione"), con il Dirigente Preposto, con

l'*Internal Audit* e con l'Organismo di Vigilanza. Il Collegio ha rafforzato i flussi informativi con l'organo di amministrazione e gli altri comitati consiliari oltre ad aver intensificato i confronti con i revisori nel rispetto di quanto indicato dal Richiamo di attenzione n. 1/21 del 16 febbraio scorso da parte di Consob.

Il Collegio Sindacale rileva preliminarmente che il Bilancio d'esercizio e consolidato, chiusi al 31 dicembre 2020, 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.1025564 del 6 aprile 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Ci attenemmo quindi, come nell'esercizio precedente (2019), nella stesura della presente Relazione allo schema ed alla numerazione contenuta nella sopra 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 2020 possono essere così riepilogati:

- 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 stata 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 10 febbraio 2020 si è concluso il periodo per l'esercizio del diritto di opposizione da parte dei creditori sociali ai sensi dell'art. 2445 cod. civ., conseguente alla deliberazione di riduzione volontaria del capitale sociale, assunta dall'assemblea straordinaria degli azionisti di IGD in data 11 novembre 2019. In data 19 febbraio 2020 la Società ha provveduto a contabilizzare la riduzione di capitale sociale.

- Il 27 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019. 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 decimo bilancio di sostenibilità.
- 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.
- Alla luce dell'aggravarsi dell'emergenza sanitaria pubblica di interesse internazionale da Covid-19, tenuto conto dei provvedimenti recentemente assunti dalle autorità pubbliche e al fine di garantire il rispetto delle misure restrittive richieste a tutela della salute pubblica l'Assemblea ordinaria, inizialmente convocata per il 9 aprile 2020, in prima convocazione, e per il 10 aprile 2020, in seconda convocazione, per deliberare, tra l'altro, sull'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e la distribuzione del dividendo agli Azionisti, è posticipata all'11 giugno 2020, in prima convocazione e al 12 giugno 2020, in seconda convocazione.
- In data 23 marzo 2020 l'agenzia di rating Standard & Poor's Global Ratings ha modificato il rating di IGD SIIQ da "BBB-" con outlook negativo a "BB+" (con outlook negativo) a causa del contesto sfidante del settore retail in Italia e a causa delle misure prese in risposta alla pandemia da Covid-19, che potrebbero impattare negativamente sulle performance operative e conseguentemente sulle valutazioni e sui rapporti di leva finanziaria, riconoscendo nel contempo il robusto profilo di liquidità della società. In data 8 aprile 2020, l'agenzia di rating Fitch Ratings Ltd ha confermato ad IGD il rating "BBB-", ma, a seguito dell'emergenza epidemiologica globale da Covid-19, l'agenzia ha posto il suo giudizio in condizione di Rating Watch Negative. Si precisa che, alla luce di tali modifiche e in conformità ai rispettivi regolamenti, non troverà applicazione la cosiddetta "step up clause" che avrebbe comportato un incremento del tasso di interesse su alcuni prestiti

obbligazionari pari a 125bps. In data 08 aprile 2020 Moody's Investors Service ha posto in revisione per il downgrade il rating "Ba1" corporate family della società e il rating "Ba1" senior unsecured rating dei suoi titoli con scadenza 2021 (di cui circa 71 milioni di Euro in circolazione). L'outlook è stato modificato nel rating da stabile a "under review".

- In data 7 maggio 2020, il Consiglio di Amministrazione, alla luce dell'emergenza sanitaria legata al Covid-19 e dell'incertezza connessa alla sua durata, nonché dell'inevitabile rallentamento sulla domanda interna, sui consumi e più in generale sul ciclo economico del Paese, al fine di preservare la solidità della struttura finanziaria e patrimoniale della Società, ha ritenuto prudente formulare una nuova proposta di destinazione dell'utile d'esercizio 2019, modificando la delibera assunta in occasione della seduta del 27 febbraio 2020. In particolare, il Consiglio di Amministrazione propone di destinare – come dividendo – esclusivamente un importo pari al 70 per cento dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, cioè l'importo minimo richiesto ai fini dell'applicazione del regime speciale previsto dall'Articolo 1, comma 123 della Legge del 27 dicembre 2006, n. 296 (i.e. Legge Finanziaria per il 2017).
- In data 11 giugno 2020 l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2019 di IGD SIIQ S.p.A. e ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a Euro 0,228152. Il dividendo complessivo, sulla base delle azioni IGD in circolazione al 7 maggio 2020, pari a numero 110.232.654 azioni ordinarie al netto delle azioni proprie detenute dalla Società alla medesima data, ammonta a Euro 25.149.800,48, prelevato:
  - per Euro 5.578.654,15, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
  - per Euro 19.571.146,33, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente.

  Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 25.149.800,48, corrispondenti ad Euro 0,228152 per azione.
- In data 9 luglio 2020 Moody's ha ridotto il rating sul credito a lungo termine di IGD da "Ba1" a "Ba2" con outlook stable a seguito della rapida diffusione dell'epidemia di coronavirus e del deterioramento delle prospettive economiche globali. Si precisa che, alla luce di tali modifiche e in conformità ai rispettivi regolamenti, non trova applicazione la cosiddetta "step up clause".
- In data 6 agosto 2020 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020.
- In data 2 settembre 2020, in attuazione della delibera dell'Assemblea Ordinaria degli

Azionisti dell'11 giugno 2020 che ha revocato la precedente delibera di autorizzazione all'acquisto delle azioni proprie del 10 aprile 2019, si è concluso, con la vendita di tutte le azioni proprie detenute, il programma di sostegno della liquidità delle azioni di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A..

- Nel mese di settembre 2020 IGD ha ricevuto, per la terza volta consecutiva, l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2019. 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 sesto anno consecutivo, l' "EPRA sBPR Gold Award" (sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2019, 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 data 24 settembre 2020, IGD SIIQ ha sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena un'operazione di finanziamento per 36,3 milioni di Euro con durata 6 anni, assistita da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia (tasso, inclusivo del costo della garanzia statale, in linea con il costo medio del debito del Gruppo). Il finanziamento garantito da SACE sarà utilizzato dalla Società per finanziare gli investimenti in Italia ancora in programma e altri costi operativi, compreso il capitale circolante.
- In data 28 settembre 2020 il Dott. Sergio Lugaresi ha comunicato le proprie dimissioni dalla carica di Amministratore Indipendente per motivi da ricondursi ad altri impegni professionali.
- In data 1 ottobre 2020 l'agenzia di rating Fitch Ratings Ltd ha confermato il rating in area investment grade "BBB-" modificando il Rating Watch Negative e portando l'outlook a negativo.
- In data 16 ottobre 2020 Banca Monte dei Paschi di Siena ha erogato a IGD SIIQ S.p.A. un finanziamento, sottoscritto in data 24 settembre 2020, pari ad Euro 36,3 milioni, con durata 6 anni, assistito da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia.
- In data 5 novembre 2020 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2020.
- In data 23 dicembre 2020, la Società ha comunicato a Moody's Investors Service Ltd l'esercizio del recesso dal contratto in essere riguardante i rating dalla stesso assegnati a IGD. Questa decisione è volta a razionalizzare le risorse dedicate al rating e rendere tale attività più efficiente. IGD continuerà a ricevere il rating da due primarie agenzie: Fitch Ratings Ltd e

S&P Global Ratings,

Con riferimento all'andamento economico e finanziario della Capogruppo gli eventi possono essere così sintetizzati:

Il bilancio al 31 dicembre 2020, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta una perdita netta pari a Euro 66.437 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 121.651 migliaia, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 6,9 milioni, pari al 5,3%, principalmente per effetto degli sconti concessi agli operatori in relazione al periodo di lockdown, per la riduzione di ricavi variabili e affitti spazi temporanei e sfitti per ritardate o mancate aperture a causa degli effetti della pandemia. I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in incremento rispetto all'esercizio precedente, con una incidenza sui ricavi, in peggioramento, che passa dal 20,8% al 26,8%. Il peggioramento è dovuto principalmente alla riduzione dei ricavi descritto precedentemente e alle note di credito emesse per sconti su canoni già fatturati nell'ambito delle azioni di sostegno post lockdown agli operatori.

Il risultato operativo negativo, pari ad Euro 32 milioni, è diminuito per Euro 76 milioni rispetto all'esercizio precedente, per effetto delle svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 111,5 milioni (svalutazione pari ad Euro 56,2 milioni al 31 dicembre 2019).

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2020, pari Euro 34,4 milioni, risulta in decremento per Euro 0,1 milioni, rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2019 per circa 2,6 milioni di Euro.

Nel corso del 2020, 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 incaricata del controllo contabile (PWC). Il Collegio è sempre stato prontamente informato da parte dell'Amministratore Delegato circa gli effetti della pandemia e l'ottemperanza ai diversi DPCM emanati dalle autorità competenti.

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 sottoposto alla Vostra attenzione, fornisce ampia ed esaustiva 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 2020 – 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 (2020) la Società ha deliberato, nell'Assemblea degli Azionisti del 11 giugno 2020 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 25.149.800,48 migliaia (Euro 0,228152 per azione).

II. III INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI COMPRESE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE E VALUTAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELLE INFORMATIVE RESE DAGLI AMMINISTRATORI IN ORDINE AD OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE

La Relazione sulla gestione e le informazioni prodotte in Consiglio di Amministrazione, ovvero ricevute dall'Amministratore Delegato, e dal *management* aziendale della Società, nonché dai Collegi Sindacali delle altre società controllate – e comunque quelle riscontrate nell'ambito dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale – non hanno evidenziato l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali perfezionate con parti terze, con società del Gruppo o con parti correlate.

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.

Il Consiglio di Amministrazione del 17 dicembre 2020, tenuto conto del preventivo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate espresso in pari data ha approvato, con riferimento all'Accordo Quadro e, in particolare, alle riduzioni degli Ipermercati insediati nei Centri Commerciali "Katanè" e "La Torre", la facoltà di derogare al Termine del 31 dicembre 2020, previsto per la sottoscrizione dei «Nuovi Contratti di Locazione con Riduzione GLA», pattuendo la proroga di ulteriori 12 mesi, fino al 31 dicembre 2021.

IV. OSSERVAZIONI E PROPOSTE SUI RILIEVI E RICHIAMI DI INFORMATIVA CONTENUTE NELLA RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE E NELLA RELAZIONE AGGIUNTIVA

Si ricorda che alla società PriceWaterhouseCoopers S.p.A., è stato conferito l'incarico di revisione legale, per il periodo 2013-2021, dall'Assemblea 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 31.12.2020 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 12 marzo 2021.

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 2020, 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 2020 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 12 marzo 2021 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 2020, 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 2020 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 2020 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 149 migliaia per l'esercizio 2020. La Società di Revisione e/o da altre entità appartenenti al suo Gruppo, hanno percepito altresì 25 migliaia di Euro per la revisione del bilancio di sostenibilità. 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 27 migliaia.

Alla Società di Revisione 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 48 migliaia.

Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori in adempimento all'art. 149 duoderies del Regolamento Emittenti hanno indicato i corrispettivi complessivamente di competenza dell'esercizio 2020 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 249 migliaia di Euro.

VIII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI A SOGGETTI LEGATI ALLA SOCIETA' INCARICATA DELLA REVISIONE DA RAPPORTI CONTINUATIVI E DEI RELATIVI COSTI

Il Collegio non è a conoscenza del conferimento, nel corso dell'esercizio 2020 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 2020 DAL COLLEGIO SINDACALE

Nel corso dell'esercizio 2020, 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:

- Pareri rilasciati in data 11 dicembre 2020, ai sensi del Regolamento UE n. 537/2014 art. 5, comma 4, in merito a servizi diversi dalla revisione (i) per Euro 25 migliaia con riferimento all'affidamento dell'incarico per la revisione del Bilancio di Sostenibilità del Gruppo IGD per gli esercizi 2020 e 2021 e (ii) per Euro 2 migliaia con riferimento all'attività di formazione in materia IFRS ad alcuni dipendenti di IGD SIIQ che sarà svolta nel corso del 2021;
- Parere sulla erogazione del compenso a titolo di retribuzione variabile per l'anno 2019 a 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 e sui

Compensi Corrisposti, riferita ai componenti dell'Organo di Amministrazione, del Collegio Sindacale, dell'Amministratore Delegato, del Direttore Generale alla gestione 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 richiedono. Nel corso dell'esercizio 2020, si sono tenute n. 7 (sette) sedute, di cui una in seduta straordinaria, tenutasi in pari data.

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 25 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 2020 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 tutte le 10 (dieci) riunioni del Comitato di Controllo e Rischi; (ii) a 4 (quattro) 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.

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, edizione luglio 2018, 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 2020 sono stati organizzati 2 (due) incontri, rispettivamente, nel mese di febbraio 2020 per il coordinamento delle funzioni di controllo e scambio di informazioni anche in merito al progetto di bilancio 2019 nonchè nel mese di agosto 2020 per la presentazione delle Attività di Audit con riferimento alla Relazione Finanziaria Semestrale al 30.06.2020 e nel mese di febbraio 2021 in merito al progetto di bilancio 2020 ponendo particolare attenzione alle raccomandazioni Consob ed ESMA circa l'informativa da fornire nella Relazione Finanziaria 2020 con riferimento agli effetti della pandemia.

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 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.

In ottemperanza al Richiamo d'attenzione di Consob n.1/21 del 16 febbraio scorso, il Collegio ha posto particolare attenzione alla pianificazione messa in atto dalla Società, considerando i possibili impatti sugli obiettivi ed i rischi d'impresa derivanti dalla pandemia.

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 efficentamento 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, (vii) la Funzione Anticorruzione nominata in relazione alla certificazione ISO37001, nonché attraverso l'acquisizione degli atti e della documentazione societaria e con colloqui con l'Alta Direzione. Da tale attività il Collegio ha potuto constatare che il sistema non ha evidenziato criticità significative.

L'attività di Internal Audit è stata affidata in *outsourcing* ad una Società preposta a tale funzione, la quale riferisce periodicamente al Collegio Sindacale, al Comitato di Controllo e Rischi ed all'Organismo di Vigilanza, sia sull'attività concretamente svolta, sia sullo stato di avanzamento dei lavori, rappresentando, ove se ne ravvisi l'opportunità, le specifiche esigenze operative, nonché le modalità più idonee allo svolgimento del "Piano di Lavoro".

Il Responsabile della funzione di *Internal Audit* svolge anche un'attività di coordinamento per il processo di *Enterprice Risk Mangement* ("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 2020, 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 2020, non ha rilevato situazioni che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno nel suo complesso. Il sistema di controllo interno infatti non ha evidenziato, a parere del Collegio Sindacale, carenze significative, attesa la prosecuzione nella ricerca da parte delle funzioni competenti di una costante attività di revisione e di perfezionamento metodologico ed organizzativo, che ha permesso di ottenere un adeguato grado di attendibilità, sia in termini di efficacia, sia in termini di efficienza sul sistema dei controlli interni.

XIV. OSSERVAZIONI SUL SISTEMA AMMINISTRATIVO – CONTABILE E SULLA AFFIDABILITA' DI QUEST'ULTIMO A RAPPRESENTARE CORRETTAMENTE I FATTI DI GESTIONE

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo – contabile, sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto della Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A., nonché dall'Internal Audit.

La struttura amministrativa-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali manifestatasi nel corso dell'esercizio 2020, 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 2020, 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 LA SOCIETA' DI REVISIONE

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 PWC è stato esaminato in particolare l'applicazione dei principi contabili già in uso e di prossimo applicazione, la migliore appostazione e rappresentazione nei prospetti di Bilancio di elementi significativi sotto l'aspetto economico, finanziario e patrimoniale. Nel corso di tali periodici incontri non si sono evidenziati atti o fatti ritenuti censurabili e meritevoli di segnalazione ai sensi dell'art. 155, comma 2, del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.

In tali incontri non sono emerse anomalie, criticità od omissioni rilevate dai Revisori e portate da questi a conoscenza del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale della società. Nel corso di tali incontri abbiamo, da parte nostra, informato i Revisori sull'attività del Collegio Sindacale e riferito sui fatti rilevanti e significativi della Società a nostra conoscenza.

XVII. ADESIONE DELLA SOCIETÀ AL CODICE DI AUTODISCIPLINA DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

La Società, sin dall'ammissione alla quotazione (11 febbraio 2005), ha aderito al Codice di Autodisciplina attraverso l'adozione di un proprio Regolamento di Governance, ai principi ed alle raccomandazioni compendiate nel Codice di Autodisciplina elaborato su iniziativa di Borsa Italiana, dal Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate con lo scopo di disciplinare, nel rispetto delle disposizioni normative, la composizione, le competenze ed il ruolo degli organi sociali cui è demandata la gestione sociale. La Società ha adeguato negli anni il proprio Regolamento di Governance al Codice di Autodisciplina, di volta in volta vigente. Da ultimo la Società con riferimento all'ultimo edizione del Codice di Corporate Governance, in vigore dal 1° gennaio 2021, ha avviato il processo di adeguamento allo stesso, in primis adottando i criteri per valutare le eventuali relazioni commerciali, finanziarie o professionali, dei Consiglieri Indipendenti. Parimenti il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'adozione del Piano di Successione dell'Amministratore Delegato e di principali ruoli chiave della Società.

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, quest'ultimo richiesto dal Regolamento Consob per la disciplina delle 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 1, del Regolamento Mercati Consob, ai sensi del quale è previsto che i comitati raccomandati da codici di comportamento in materia di governo societario promossi dai gestori di mercati regolamentatisiano 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, all'epoca vigente, accorpando le funzioni fino ad allora separatamente attribuite rispettivamente al "Comitato per le Nomine" ed al "Comitato per la Remunerazione". Esso si compone di n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi ed indipendenti quali Rossella Saoncella in qualità di Presidente, Livia Salvini e Timothy Guy Michele Santini in qualità di membri. Partecipano di diritto alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato. A tali riunioni è invitato a partecipare anche il Presidente del Collegio Sindacale. Il Comitato nel corso dell'anno 2020 si è riunito n. 5 (cinque) volte con la partecipazione del Presidente del Collegio n 4 (quattro) 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 Lugaresi, quest'ultimo sostituito dal Consigliere Indipendente Isabella Landi, nominata in occasione del Consiglio di Amministrazione del 5 novembre, a seguito delle dimissioni ricevute dal dott. Lugaresi. Il Comitato si è riunito nel corso del 2020 con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali. Le riunioni sono state n. 10 (dieci). Ai lavori del Comitato di Controllo e Rischi partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco designato da quest'ultimo ed il Presidente del Consiglio di Amministrazione in qualità di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi. Vengono altresì invitati a partecipare alle riunioni del Comitato il Vice

Presidente del Consiglio di Amministrazione, oltre all'Amministratore Delegato. Il Presidente del Collegio e talvolta alcuni membri dello stesso hanno partecipato a tutte le 10 (dieci) riunioni indette nel 2020.

- 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 Operazioni con Parti Correlate emanato da Consob ed è attualmente composto da n. 3 (tre) Amministratori indipendenti quali Luca Dondi Dell'Orologio in qualità di Presidente, Livia Salvini ed Eric Jean Veron in qualità di membri. Nel corso dell'esercizio 2020 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 2020.

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 Alessandro De Martino in qualità di membri. Nel corso del 2020 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.

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 segnalarVi; pertanto dalla nostra attività di verifica e controllo non sono emersi fatti significati suscettibili di segnalazione agli organi di vigilanza e controllo o di menzione nella presente relazione.

Non abbiamo rilievi ed osservazioni in proposito.

Il Collegio è sempre stato tempestivamente aggiornato dall'Amministratore Delegato e dalla struttura preposta circa l'ottemperanza ai diversi DPCM emanati dalle autorità competenti e gli effetti della pandemia. Quanto all'Assemblea annuale convocata per il 15 aprile 2021, il Collegio Sindacale rileva che con il D.L. 17 marzo 2020, n. 18 "Cura Italia" (come da ultimo prorogato in forza del D.L. 31 dicembre 2020, n. 183 "Milleproroghe") viene autorizzato lo svolgimento a porte chiuse delle assemblee ordinarie e straordinarie, consentendo alla Società di prevedere negli avvisi di convocazione il ricorso a quegli strumenti, quali il voto di corrispondenza, il voto elettronico, la partecipazione in Assemblea con mezzi di telecomunicazione che consentono l'espressione del diritto di voto senza la necessaria presenza fisica dei soci in un unico luogo.

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, 12 Marzo 2021

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 al *Fair Value*. L'Ebitda della gestione

caratteristica si riferisce alla Gestione caratteristica del conto economico consolidato, che non include le risultanze del "Progetto Porta a Mare".

EBITDA MARGIN (complessivo e della gestione caratteristica)
L'indicatore è calcolato rapportando l'Ebitda ai ricavi gestionali.

EPRA
European Public Real Estate Association.

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

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

EPS / EARNINGS PER SHARE
Utile netto diviso per il numero medio di azioni che compongono il capitale sociale nell'anno.

ESTIMATED RENTAL VALUE / ERV
Il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato degli spazi affittabili, secondo la perizia indipendente che costruisce la stima sulla scorta dei dati rilevati in strutture simili situate in aree geografiche comparabili.

FACILITY MANAGEMENT
Fornitura di servizi specialistici legati ai Centri Commerciali, quali la vigilanza, le pulizie e la manutenzione ordinaria.

FFO gestione caratteristica
L'FFO (Funds from Operations) è un indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS).
L'FFO della gestione caratteristica definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente e caratteristica del Gruppo ed è composto dall'Ebitda, dalla Gestione finanziaria, dalla gestione partecipazioni/straordinaria e dalle imposte correnti. Tali componenti vengono 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 METRICS
Sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul *Fair Value* delle attività e delle passività della società.
Nell'ottobre 2019, EPRA Best Practices Recommendations ha introdotto i tre nuovi indicatori di Net Asset Value: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets Value (NTA) and EPRA Net Disposal Value (NDV) che sostituiscono l'EPRA NAV and EPRA NNNAV.
I nuovi indicatori EPRA NAVs, in linea con l'EPRA Best Practices Recommendations, sono stati introdotti per la prima volta nella relazione finanziaria semestrale del 30 giugno 2020, dove è stata fornita una riconciliazione del metodo di calcolo tra i vecchi e i nuovi indicatori e sviluppato il calcolo anche per il periodo comparativo precedente (2019).

NET REINSTATEMENT VALUE (NRV)
Questo scenario ha come obiettivo di rappresentare il valore delle attività nette nel lungo periodo. Rappresenta il valore di riacquisto della società, assumendo che la società non venda immobili. E' calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo il *Fair Value* degli strumenti derivati di copertura e le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

NET TANGIBLE ASSETS (NTA)
Assume che la società compra e vende immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 30 giugno 2020 la società non ha in essere immobili destinati alla vendita per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

NET DISPOSAL VALUE (NDV)
Rappresenta il valore per gli stakeholders in uno scenario di vendita della società, dove la fiscalità differita, gli strumenti finanziari e altri aggiustamenti sono calcolati nella misura massima della loro passività al netto dell'effetto fiscale relativo. In questo scenario di vendita è escluso dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo l'avviamento iscritto a bilancio e incluso il *Fair Value* del debito finanziario.

NET ASSET VALUE (NAV) E TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)
Esprime il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo, calcolato in base alle indicazioni EPRA che prevedono alcune rettifiche.
Il NAV esclude determinate poste che sono attese non cristallizzarsi in un modello di business a lungo termine come quello del Gruppo. Il NNNAV vuole invece fornire le informazioni più rilevanti sul valore di mercato di attività e passività e rettifica dunque il NAV per tenere conto del *Fair Value (i)* degli strumenti finanziari di copertura, *(ii)* del debito e *(iii)* delle imposte differite.
Rappresenta il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo includendo nel calcolo il *Fair Value* delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali *(i)* gli strumenti finanziari di copertura, *(ii)* il debito finanziario e *(iii)* le imposte differite.

OVER-RENTED
Spazio che è affittato a un livello superiore al suo ERV.

PATRIMONIO IMMOBILIARE
Immobili di proprietà del Gruppo.

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE
Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)
La PFN rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è determinato dai "finanziamenti a lungo termine" e dai "finanziamenti a breve termine e quote correnti dei finanziamenti a lungo termine", inclusi nelle voci "Passività finanziarie correnti e non correnti" (verso terzi e verso parti correlate), al netto della "Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti", delle "Attività finanziarie non correnti" e dei "Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti" (verso terzi e verso parti correlate).

PRE-LET
Contratto di affitto firmato con un operatore prima del completamento dello sviluppo immobiliare.

REIT
Real Estate Investment Trust. Cfr. SIIQ nel caso italiano.

RENDIMENTO INIZIALE /INITIAL YIELD
È il ricavo da locazione annualizzato generato da un immobile, espresso come percentuale della valutazione dello stesso al momento dell'acquisto.

RETAIL PARK
Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4.500 m2, con parcheggio condiviso.

REVERSIONARY POTENTIAL YIELD
Affitto netto annualizzato che dovrebbe essere generato da un immobile se fosse completamente affittato a livelli di mercato espresso come percentuale del valore dell'immobile.

RICAVI LIKE FOR LIKE (PERIMETRO OMOGENEO)

Sono i ricavi da attività locativa di competenza relativi al perimetro omogeneo (asset presenti per l'intero periodo dell'anno in corso e dell'anno precedente). Sono calcolati distintamente per il portafoglio Italia e Romania ed escludono:

- i ricavi degli immobili acquisiti, dismessi o oggetto di significativi interventi di rimodulazione che non producono redditi per l'intero periodo analizzato;
- i mancati ricavi derivanti dalla vacancy strumentale attuata a vario titolo (ad esempio per lavori relativi alla creazione di nuovi layout);
- i ricavi rilevati in via eccezionale e non ripetibile che renderebbero il confronto meno attendibile.

SIIQ

Società di Investimento Immobiliare Quotata. Modello di investimento immobiliare ispirato ai REIT. La normativa di riferimento attribuisce il regime di esenzione ai fini delle imposte dirette alle società per azioni quotate che svolgono "in via prevalente", soddisfacendo perciò una serie di requisiti di tipo reddituale e patrimoniale, attività di locazione di immobili e assimilati.

SUPERMERCATO

Immobile avente area di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

SUPERFICIE UTILE LORDA

Superficie degli immobili che comprende le mura esterne.

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.

ALLEGATO "R" al Rep. 41739/26836

Immobiliare Grande Distribuzione
Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.
in sigla IGD SIIQ SpA

RELAZIONE SULLA POLITICA IN MATERIA DI REMUNERAZIONE E SUI COMPENSI CORRISPOSTI

Redatta ai sensi dell'art. 123-*ter*, commi 3-*ter* e 6 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo Unico della Finanza - TUF)

Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 25 febbraio 2021

Disponibile sul sito www.gruppoigd.it

igd SIIQ SPAZI DA VIVERE

// GLOSSARIO

Codice / Codice di Corporate Governance
Consiglio di Amministrazione
Dirigenti con Responsabilità Strategiche
Gruppo
IGD / la Società
Piano *Long Term Incentive* (LTI)
Piano Strategico 2019-2021
Politica di Remunerazione
Regolamento Emittenti
RAU
TUF

// GLOSSARIO

// Codice / Codice di Corporate Governance

Il Codice di Corporate Governance delle società quotate approvato dal Comitato per la Corporate Governance costituito ad opera di Borsa Italiana S.p.A., ABI, ANIA, Assogestioni, Assonime e Confindustria, in vigore alla data della Relazione.

// Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione di IGD.

// Dirigenti con Responsabilità Strategiche

I dirigenti di cui all'art. 65, comma 1-quater, del Regolamento Emittenti, individuati dal Consiglio di Amministrazione.

// Gruppo

IGD e le società da essa controllate ai sensi dell'art. 93 del TUF.

// IGD / la Società

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

// Piano *Long Term Incentive* (LTI)

Piano di incentivazione a medio-lungo termine che riconosce ai beneficiari un bonus in denaro in base a obiettivi predefiniti e approvati dal Consiglio di Amministrazione.

// Piano Strategico 2019-2021

Piano strategico relativo agli anni 2019-2021 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 2018.

// Politica di Remunerazione

La politica di remunerazione approvata dal Consiglio di Amministrazione del 25 febbraio 2021, descritta nella Sezione I della presente relazione.

// Regolamento Emittenti

Il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 14 maggio 1999 in materia di emittenti, come successivamente modificato e integrato.

// RAL

La retribuzione annua fissa, calcolata sulla base della mensilità lorde di dicembre dell'anno precedente a quello di erogazione, rapportata ad anno e composta da paga base e indennità dirigenziale attribuite (sono pertanto esclusi dalla base di calcolo per la quota di retribuzione variabile (GRV) gli scatti di anzianità/anzianità pregressa/indennità di ruolo, i trattamenti *ad personam* ed ogni altro elemento o indennità sopra non elencati).

// TUF

Il Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato e integrato.

// RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE

INDICE DETTAGLIATO

Sezione I – Politica di Remunerazione

Sezione II – Compensi dei Componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità strategiche per l'esercizio 2020

1 Remunerazione corrisposta

1.1 Consiglio di Amministrazione

1.1.1 Amministratore Delegato

1.1.2 Presidente del Consiglio di Amministrazione

1.1.3 Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione

1.1.4 Altri componenti del Consiglio di Amministrazione

1.1.5 Componenti dei Comitati Interni al Consiglio di Amministrazione

1.1.5.1 Comitato Controllo e Rischi

1.1.5.2 Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

1.1.5.3 Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

1.2 Collegio Sindacale

1.3 Direttore Generale alla Gestione

1.4 Dirigenti con Responsabilità Strategiche

2 Accordi che prevedono indennità in caso di scioglimento anticipato del rapporto

3 Deroghe alla politica di remunerazione

4 Meccanismi di correzione della componente variabile

5 Informazioni di confronto

Tabelle

RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE
SEZIONE I

// Sezione I - Politica di Remunerazione

a) Organi o soggetti coinvolti nella predisposizione e approvazione ed eventuale revisione della Politica di Remunerazione, rispettivi ruoli, nonché organi o soggetti responsabili della corretta attuazione di tale Politica

Il Consiglio di Amministrazione definisce e rivede annualmente la Politica di Remunerazione, sulla base delle proposte formulate dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (cfr. infra sub lettera b), nonché in occasione di eventuali modifiche alla stessa.

La Politica di Remunerazione, ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, è sottoposta al voto vincolante dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio.

Responsabili della corretta attuazione della Politica di Remunerazione sono, in primo luogo, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'esercizio dei compiti di seguito descritti, nonché l'Amministratore Delegato e il Consiglio di Amministrazione.

b) Intervento del comitato per la remunerazione, composizione (con la distinzione tra consiglieri non esecutivi e indipendenti), competenze e modalità di funzionamento, ed eventuali ulteriori misure volte a evitare o gestire i conflitti di interesse

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, che ha formulato al Consiglio di Amministrazione la proposta di Politica di Remunerazione, è composto da un numero di Amministratori determinato dal Consiglio di Amministrazione all'atto della nomina. Tutti i membri del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione sono amministratori non esecutivi e indipendenti ed almeno un componente possiede una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria, da valutarsi dal Consiglio di Amministrazione al momento della nomina.

In data 6 giugno 2018, il Consiglio di Amministrazione ha nominato quali membri del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione i consiglieri indipendenti Rossella Saoncella (Presidente), Livia Salvini e Timothy Guy Michele Santini.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione svolge 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 adeguata dell'attività svolta e tale da trattenere e motivare le risorse in possesso delle qualità professionali necessarie per gestire con successo la Società e il Gruppo.

In particolare, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è investito, *inter alia*, delle seguenti funzioni:

a) Formulare al Consiglio di Amministrazione proposte in merito alla politica per la remunerazione degli Amministratori e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche;

b) Valutare periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della politica per la remunerazione di cui alla lettera a) che segue, avvalendosi, per quanto riguarda i Dirigenti con Responsabilità Strategiche, delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato;

c) Presentare proposte o esprimere pareri al Consiglio di Amministrazione sulla remunerazione degli Amministratori esecutivi e degli altri Amministratori che ricoprono particolari cariche, nonché sulla fissazione degli obiettivi di *performance* correlati alla componente variabile di tale remunerazione, monitorando l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione e verificando, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di *performance*;

d) Formulare pareri sull'ammontare delle remunerazioni dei Presidenti, Vice Presidenti e Direttori Generali (e/o Amministratori Delegati) delle società controllate con rilevanza strategica, sulla base di proposte formulate dal Presidente, d'intesa con l'Amministratore Delegato della capogruppo;

e) Formulare pareri in ordine alla definizione di proposte per il compenso globale da attribuire ai membri del Consiglio di Amministrazione delle società controllate;

f) Riferire agli azionisti della Società sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni.

In conformità a quanto previsto dalla Raccomandazione 26 del Codice di Corporate Governance, nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione in cui vengono formulate le proposte relative alla propria remunerazione.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali ed operativi con le competenti strutture aziendali.

c) Compenso e condizioni di lavoro dei dipendenti del Gruppo IGD nella determinazione della Politica

La società ha tenuto conto del compenso e delle condizioni di lavoro dei propri dipendenti nella determinazione della politica delle remunerazioni.

d) Nominativo degli esperti indipendenti eventualmente intervenuti nella predisposizione della Politica di Remunerazione

Il Consiglio di Amministrazione non si è avvalso della consulenza di esperti indipendenti nella predisposizione della Politica di Remunerazione.

e) Finalità perseguite con la politica delle remunerazioni, principi che ne sono alla base, durata ed i cambiamenti della Politica di Remunerazione rispetto alla politica da ultimo approvata dall'assemblea degli azionisti

La Politica di Remunerazione della Società è funzionale al perseguimento del successo sostenibile della Società e tiene conto della necessità di disporre, trattenere e motivare persone dotate della competenza e della professionalità richieste dal ruolo ricoperto.

In particolare, la remunerazione dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori investiti di particolari cariche, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche mira:

> Ad attrarre, trattenere e motivare un *management* dotato di elevate qualità professionali;

> A coinvolgere ed incentivare il *management* la cui attività è ritenuta di fondamentale importanza per il raggiungimento degli obiettivi della Società e del Gruppo;

> A promuovere la creazione di valore per gli azionisti nel medio-lungo periodo tenendo conto degli interessi degli altri *stakeholders* rilevanti per la Società;

> A creare un forte legame tra remunerazione e *performance* della Società e del Gruppo.

Per gli altri Amministratori, la Politica di Remunerazione prevede, in conformità alla Raccomandazione 29 del Codice di Corporate Governance, un compenso adeguato alla competenza, alla professionalità e all'impegno richiesti dai compiti loro attribuiti in seno al Consiglio di Amministrazione, ai Comitati consiliari, e non è legato ai risultati economici conseguiti dalla Società (cfr. infra paragrafo d)).

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Politica di Remunerazione in data 25 febbraio 2021, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione riunitosi in data 16 febbraio 2021.

La Politica di Remunerazione ha durata annuale e ha ad oggetto la remunerazione per l'esercizio 2021 dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori investiti di particolari cariche, degli Amministratori non esecutivi, del Direttore Generale alla Gestione, dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ., dei componenti del Collegio Sindacale.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione ha ritenuto di apportare le seguenti integrazioni alla Politica di Remunerazione relative all'esercizio 2021 rispetto alla politica remunerativa approvata dall'Assemblea degli Azionisti dell'11 giugno 2020. In particolare:

> Con riferimento al 75% della componente variabile di breve periodo dell'Amministratore Delegato, legata al raggiungimento di obiettivi di performance annuali, i relativi *target* vengono precisati come di seguito:

> EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica con uno scostamento rispetto al budget, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 gennaio 2021, compreso tra -1 e +1, per una percentuale pari al 25% della componente variabile;

> *Gaming per share* con un incremento rispetto al precedente anno, a parità di azioni escluse le azioni proprie, compreso tra -5% e +5%, per una percentuale pari al 25% della componente variabile;

> Con specifico riferimento al residuo 25% della componente variabile di breve periodo dell'Amministratore Delegato, legata al raggiungimento di obiettivi di *performance* individuali, sono stati inseriti i seguenti *targets*:

> La redazione di un piano di formazione e coaching, da realizzarsi a partire dal 2022, volto a dare attuazione alle indicazioni emerse dal piano di successione recentemente approvato, per una percentuale pari al 12.5% della componente variabile;

> Il miglioramento del rating ESG fornito da almeno 2 agenzie indipendenti rispetto all'esercizio precedente, per una percentuale pari al 12,5% della componente variabile.

> Con riferimento al **75% della componente variabile di breve periodo del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche**, legata al raggiungimento di obiettivi di *performance* annuali, i relativi *target* vengono precisati come di seguito:

> EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica con uno scostamento rispetto al budget, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 gennaio 2021, compreso tra -1 e +1, per una percentuale pari al 20% della componente variabile;

> *Earning per share* con un incremento rispetto al precedente anno, a parità di azioni escluse le azioni proprie, compreso tra -5% e +5%, per una percentuale pari al 5% della componente variabile;

> Con specifico riferimento al residuo **50% della componente variabile di breve periodo del Direttore Generale alla Gestione**, legata al raggiungimento di obiettivi individuali, i relativi *target* vengono precisati come di seguito:

> Il raggiungimento dei ricavi totali della gestione caratteristica come da budget, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 gennaio 2021, per una percentuale pari al 15% della componente variabile;

> Il raggiungimento del livello di FFO come da budget, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 gennaio 2021, per una percentuale pari al 20% della componente variabile;

è inoltre è stato inserito:

> Il miglioramento del rating ESG fornito da almeno 2 agenzie indipendenti rispetto all'esercizio precedente, per una percentuale pari al 15% della componente variabile.

f) Descrizione delle politiche in materia di componenti fisse e variabili della remunerazione, con particolare riguardo all'indicazione della relativa proporzione nell'ambito della retribuzione complessiva e distinguendo tra componenti variabili di breve e di lungo periodo

Il Codice di Corporate Governance raccomanda che la politica di remunerazione dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori investiti di particolari cariche, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche preveda un bilanciamento tra la componente fissa e la componente variabile adeguato e coerente con gli obiettivi strategici e la politica di gestione dei rischi della Società, tenuto conto delle caratteristiche dell'attività d'impresa e del settore in cui essa opera, prevedendo comunque che la parte variabile rappresenti una parte significativa della remunerazione complessiva.

Per quanto riguarda la componente variabile, il Codice di Corporate Governance raccomanda, *inter alia*, che la remunerazione dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori investiti di particolari cariche, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche sia definita nel rispetto dei seguenti criteri:

> La componente fissa e la componente variabile devono essere adeguatamente bilanciate;

> Devono essere previsti limiti massimi per le componenti variabili;

> Gli obiettivi di *performance* devono essere predeterminati, misurabili e collegati in parte significativa a un orizzonte di lungo periodo;

> Gli obiettivi di *performance* devono essere coerenti con gli obiettivi strategici della Società e finalizzati a promuoverne il successo sostenibile, comprendendo, ove rilevanti, anche parametri non finanziari;

> La corresponsione di una porzione significativa della componente variabile della remunerazione deve essere differita di un adeguato lasso temporale rispetto al momento della maturazione.

Con riferimento alle componenti della remunerazione degli Amministratori esecutivi e degli Amministratori investiti di particolari cariche, il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, ha deliberato di riconoscere una componente variabile – nei termini di seguito indicati – all'Amministratore Delegato. Si è infatti ritenuto di basare la remunerazione di quest'ultimo, in quanto titolare di deleghe gestionali, sui risultati effettivamente conseguiti, nell'ottica di perseguire l'obiettivo di creare valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo.

La remunerazione degli altri Amministratori è composta unicamente da componenti fisse, commisurate all'impegno richiesto a ciascuno di essi. In favore di tali Amministratori non è stata prevista l'attribuzione di una componente variabile di remunerazione in quanto l'attività da questi svolta non è suscettibile di incidere direttamente sui risultati economici della Società, cui normalmente è collegata l'erogazione delle componenti variabili.

Per il Direttore Generale alla Gestione e per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche, inoltre, la Politica di Remunerazione prevede che restino ferme le previsioni del contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative, che regola il relativo rapporto di lavoro subordinato.

In linea con quanto sopra, la Politica di Remunerazione prevede che la remunerazione dell'Amministratore Delegato sia composta da:

> Una componente fissa costituita:

> Dal compenso deliberato per ciascun consigliere dall'Assemblea ordinaria in sede di nomina per la carica di componente del Consiglio di Amministrazione nonché;

> Dal compenso deliberato dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, sentito il Collegio Sindacale, ai sensi degli art. 2389 dello statuto sociale e 2389, comma 3, del codice civile, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dal la Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate;

> Una componente variabile determinata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione sentito il Collegio Sindacale, subordinata al raggiungimento di determinati obiettivi di *performance*, di seguito specificati:

(i) quanto al 75%, da una componente variabile di breve periodo, legata al raggiungimento di obiettivi di *performance* annuali, quali:

> EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica con uno scostamento rispetto al budget, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 gennaio 2021, compreso tra -1 e +1, per una percentuale pari al 25% della componente variabile;

> *Earning per share* con un incremento rispetto al precedente anno, a parità di azioni escluse le azioni proprie, compreso tra -5% e +5%, per una percentuale pari al 25% della componente variabile;

e di obiettivi di *performance* individuali, quali:

> La redazione di un piano di formazione e coaching, da realizzarsi a partire dal 2022, volto a dare attuazione alle indicazioni emerse dal piano di successione recentemente approvato, per una percentuale pari al 12,5% della componente variabile;

> Il miglioramento del rating ESG fornito da almeno 2 agenzie indipendenti rispetto all'esercizio precedente, per una percentuale pari al 12,5% della componente variabile.

Per ciascuno degli obiettivi di *performance* sopra specificati corrisponde un'erogazione collegata all'effettivo conseguimento, pertanto al raggiungimento dell'obiettivo corrisponderà il 100% della relativa quota erogabile mentre al non raggiungimento dell'obiettivo non verrà corrisposta nessuna quota della relativa componente variabile.

La seguente tabella sintetizza le principali caratteristiche della componente variabile di breve periodo per l'Amministratore Delegato:

OBIETTIVI DI PERFORMANCE ANNUALI – Amministratore Delegato

VERIFICA OBIETTIVI

Componenti della Remunerazione variabile a breve periodo	Peso	Raggiunto	Non raggiunto
EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica	25,0%	superiore a -1 vs budget	inferiore a -1 vs budget
Earning per share	25,0%	superiore a -5% vs anno precedente	inferiore a -5% vs anno precedente
Obiettivi individuali			
Redazione piano di formazione e coaching	12,5%	entro 31.12.2021	oltre 31.12.2021
Miglioramento rating ESG	12,5%	2 agenzie vs anno precedente	2 agenzie vs anno precedente
Totale per singola componente variabile	**75%**		

La Politica di Remunerazione prevede che **la quota massima erogabile della componente variabile di breve periodo dell'Amministratore Delegato sia pari al 37,5% della componente** fissa determinata dal Consiglio di Amministrazione.

Il raggiungimento dei predetti obiettivi di *performance* annuale deve essere previamente verificato, per ciascun anno, dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione successivamente alla data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio di riferimento, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e della Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile. Si precisa, a tal riguardo, che la suddetta verifica è svolta generalmente, nel mese di aprile dell'anno successivo a quello di riferimento.

(ii) quanto al 25%, da un Piano Long Term Incentive, di durata triennale individuato nel Piano LTI 2019 – 2021, ai sensi del quale la corresponsione dell'incentivo è subordinata al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari triennali riferiti al Piano Strategico 2019-2021 (ciascuno dei quali incide in misura pari al 50% dell'incentivo di riferimento) e segnatamente:

> Al mantenimento del rapporto Loan to Value al di sotto del 45%;

> Al raggiungimento di un livello di FFO cumulato pari a Euro 259 milioni.

Infine, è prevista l'erogazione di un ulteriore importo, pari al 5% della componente fissa della remunerazione, in caso di *over performance* in relazione all'obiettivo di *Loan to Value* previsto dal Piano Strategico 2019 – 2021. Tale *over-performance* si realizza qualora il rapporto *Loan to Value* si attesti al di sotto del 43% a fine 2021.

Per ciascuno degli obiettivi di *performance triennali*, sopra specificati, corrisponde una erogazione collegata all'effettivo conseguimento, pertanto al raggiungimento dell'obiettivo corrisponderà il 100% della relativa quota erogabile mentre al non raggiungimento dell'obiettivo non verrà corrisposta nessuna quota della relativa componente variabile di medio-lungo periodo.

La seguente tabella sintetizza le principali caratteristiche della componente variabile di medio-lungo periodo per l'Amministratore Delegato:

OBIETTIVI DI PERFORMANCE TRIENNALI - Amministratore Delegato

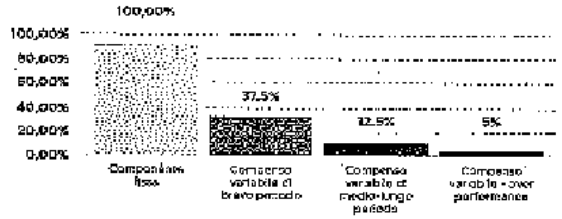
Componenti della Remunerazione variabile di medio-lungo periodo	Peso	Raggiunto	Non raggiunto
Rapporto Loan to Value	12,5%	< 45%	> 45%
Livello FFO cumulato	12,5%	> Euro 259 milioni	< Euro 259 milioni
Total pay out componente variabile	25%		
Rapporto Loan to Value (over-performance)	5,0% componente fissa	< 43%	> 43%

La Politica di Remunerazione prevede che **la quota massima erogabile della componente variabile di medio-lungo periodo dell'Amministratore Delegato** sia pari al 12,50% della componente fissa determinata dal Consiglio di Amministrazione nel triennio di riferimento.

Il raggiungimento dei predetti obiettivi di *performance* triennali deve essere previamente verificato, per ciascun anno, dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione successivamente alla data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativi all'esercizio 2021, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e della Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

Come di seguito rappresentato, la remunerazione dell'Amministratore Delegato comprende quindi, (i) una componente fissa, (ii) una componente variabile di breve periodo che non può superare il 37,50% della componente annua fissa determinata dal Consiglio di Amministrazione, (iii) una componente variabile di medio-lungo periodo che non può superare il 12,50% della componente fissa determinata dal Consiglio di Amministrazione nel triennio di riferimento e (iv) una componente variabile di medio-lungo periodo, legata a obiettivi di *over-performance*, che non può superare il 5,00% della componente fissa determinata dal Consiglio di Amministrazione nel triennio di riferimento.

> COMPONENTI VARIABILI DELLA REMUNERAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO



Differimento del pagamento

La corresponsione della componente variabile della remunerazione è differita di un congruo lasso temporale rispetto al momento della maturazione. In particolare, per prassi, la Società eroga la componente variabile della remunerazione alla fine del semestre successivo al periodo di maturazione.

La Politica di Remunerazione prevede che la remunerazione per il **Direttore Generale alla Gestione** e i **Dirigenti con Responsabilità Strategiche** sia composta da:

> Una **componente** fissa costituita dalla RAL fissa prevista dal contratto individuale sottoscritto tra la Società, il Direttore Generale alla Gestione e i Dirigenti con Responsabilità Strategiche – in conformità al contratto nazionale per i dirigenti delle Imprese Commerciali – che regola il rapporto di lavoro dirigenziale. La retribuzione fissa (RAL) è volta a retribuire in misura adeguata le competenze distintive e necessarie per ricoprire il ruolo assegnato, l'ampiezza delle responsabilità, non che il contributo complessivo fornito per il raggiungimento dei risultati di business.

> Una **componente variabile**, subordinata al raggiungimento di determinati obiettivi di performance, di seguito specificati:

> Quanto al 75%, da una componente variabile di breve periodo, legata al raggiungimento di obiettivi di performance annuali, quali:

> Ebitda, margine consolidato della gestione caratteristica con uno scostamento rispetto al budget, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 gennaio 2021, compreso tra -1 e +1, per una percentuale pari al 25% della componente variabile;

> *Earning per share* con un incremento rispetto al precedente anno, a parità di azioni escluse le azioni proprie, compreso tra -5% e +5%, per una percentuale pari al 5% della componente variabile;

> Due o più obiettivi di *performance* individuali, definiti annualmente dall'Amministratore Delegato e/o dal Direttore Generale alla Gestione, sulla base di quanto previsto dall'assetto organizzativo della Società, tenuto conto delle funzioni svolte da ciascun Dirigente, dei progetti strategici in cui lo stesso sia coinvolto e del proprio livello di responsabilità. la variazione dei quali deve in ogni caso essere legata ai risultati raggiunti, il tutto per una percentuale residua della componente variabile pari al 50%.

Con specifico riferimento al **Direttore Generale alla Gestione**, gli obiettivi di *performance* individuali - per la percentuale residua pari al 50% della componente variabile di breve periodo – sono predeterminati nel seguente modo:

> Il raggiungimento dei ricavi totali della gestione caratteristica come da budget, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del

28 gennaio 2021, per una percentuale pari al 15% della componente variabile;

> Il raggiungimento del livello di FFO come da budget, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 gennaio 2021, per una percentuale pari al 20% della componente variabile;

> Il miglioramento del rating ESG fornito da almeno 2 agenzie indipendenti rispetto all'esercizio precedente, per una percentuale pari al 15% della componente variabile.

Per ciascuno degli obiettivi di *performance* annuali, sopra specificati, corrisponde una erogazione collegata all'effettivo conseguimento, pertanto al superamento dell'obiettivo corrisponderà una quota pari al 100% della relativa quota erogabile, al raggiungimento dell'obiettivo corrisponderà una quota pari al 60% della relativa quota erogabile, mentre al non raggiungimento non verrà corrisposta nessuna quota della relativa componente variabile.

La seguente tabella sintetizza le principali caratteristiche della componente variabile di breve periodo per il Direttore Generale alla Gestione:

OBIETTIVI DI PERFORMANCE ANNUALI – Direttore Generale alla gestione

VERIFICA OBIETTIVI

Componenti della Remunerazione variabile di breve periodo	Peso	Superato	Raggiunto	Non raggiunto
EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica	20,0%	superiore a +1 vs budget	Compreso tra -1 e +1 vs budget	inferiore a -1 vs budget
Earnings per share	5,0%	superiore a +5% vs anno precedente	Compreso tra -5% e +5% vs anno precedente	inferiore a -5% vs anno precedente
Obiettivi individuali:				
Raggiungimento dei ricavi totali della gestione caratteristica	15,0%	superiore a -2% vs budget	Compreso tra -3% e +2% vs budget	inferiore a -3% vs budget
Raggiungimento del livello di FFO	20,0%	superiore a +2% vs budget	Compreso tra -3% e +2% vs budget	inferiore a -3% vs budget
Miglioramento rating ESG	15,0%	>2 agenzie vs anno precedente	2 agenzie vs anno precedente	<2 agenzie vs anno precedente
Total pay out componente variabile	75%			

La Politica di Remunerazione prevede che **la quota massima erogabile della componente variabile di breve periodo della remunerazione del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche sia pari al 30% della RAL** percepita dal dirigente al 31 dicembre dell'esercizio antecedente a quello in cui è erogata la componente variabile.

Il raggiungimento dei predetti obiettivi di *performance* annuale deve essere previamente verificato, per ciascun anno, dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione successivamente alla data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio di riferimento, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e della Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

Il raggiungimento degli obiettivi di *performance* individuali del Direttore Generale alla gestione deve essere verificato dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione successivamente alla data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio di riferimento, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e della Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

Il raggiungimento degli obiettivi di *performance* individuali dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche deve essere previamente verificato, entro lo stesso termine, dall'Amministratore Delegato e/o dal Direttore Generale alla Gestione, sulla base di quanto previsto dall'assetto organizzativo della Società, e dal Comitato per le Nomine e la Remunerazione, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e della Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

Si precisa, a tal riguardo, che le suddette verifiche sono svolte, generalmente, nel mese di aprile dell'anno successivo a quello di riferimento.

Tutte le risultanze delle verifiche, di cui sopra, saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

(ii) **quanto al 25%, da un Piano Long Term Incentive**, di durata triennale individuato nel Piano LTI 2019 – 2021, ai sensi del quale la corresponsione dell'incentivo è subordinata al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari triennali riferiti al Piano Strategico 2019-2021 (ciascuno dei quali incide in misura pari al 50% dell'incentivo) e segnatamente:

> Al mantenimento del rapporto Loan to Value al di sotto del 45%;

> Al raggiungimento di un livello di FFO cumulato pari a Euro 250 milioni;

Infine, è prevista l'erogazione di un ulteriore importo, **pari al 5% della componente fissa della remunerazione**, in caso di over-performance in relazione all'obiettivo di Loan to Value previsto dal Piano Strategico 2019 – 2021. Tale over-performance si realizza qualora il rapporto Loan to Value si attesti al di sotto del 43% a fine 2021.

Per ciascuno degli obiettivi di performance triennali, sopra specificati, corrisponde una erogazione collegata all'effettivo conseguimento, pertanto al raggiungimento dell'obiettivo corrisponderà il 100% della relativa quota erogabile mentre al non raggiungimento dell'obiettivo non verrà corrisposta nessuna quota della relativa componente variabile di medio-lungo periodo.

La seguente tabella sintetizza le principali caratteristiche della componente variabile di lungo periodo per il Direttore Generale alla Gestione e per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche:

OBIETTIVI DI PERFORMANCE TRIENNALI – Direttore Generale alla Gestione e Dirigenti con Responsabilità strategiche

VERIFICA OBIETTIVI

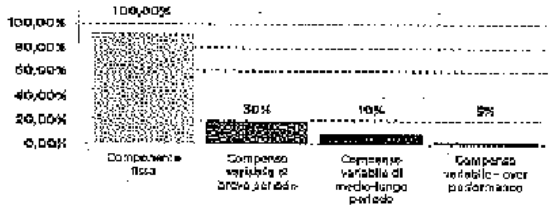
Componenti della Remunerazione variabile di medio-lungo periodo	Peso	Raggiunto	Non raggiunto
Rapporto Loan to Value	12,5%	< 45%	> 45%
Livello FFO cumulato	12,5%	> Euro 250 milioni	< Euro 250 milioni
Total pay out componente variabile	25,0%		
Rapporto Loan to Value (over-performance)	5% RAL	< 43%	> 43%

La Politica di Remunerazione prevede che **la quota massima erogabile della componente variabile di medio-lungo periodo del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche sia pari al 70% della RAL** percepita dal dirigente nei tre esercizi antecedenti a quello in cui è erogata la componente variabile.

Il raggiungimento dei predetti obiettivi di *performance* triennali deve essere previamente verificato, per ciascun anno, dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione successivamente alla data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, dei progetti di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativi all'esercizio 2021, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e della Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

Come di seguito rappresentato, la remunerazione del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche comprende quindi, (i) una componente fissa, (ii) una componente variabile di breve periodo che non può superare il 30% della RAL, (iii) una componente variabile di medio-lungo periodo che non può superare il 70% della RAL percepita nel triennio di riferimento e (iv) una componente variabile di medio-lungo periodo, legata a obiettivi di over-performance, che non può superare il 5,00% della RAL percepita nel triennio di riferimento.

> COMPONENTI VARIABILI DELLA REMUNERAZIONE AL DIRETTORE GENERALE ALLA GESTIONE E AI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE



Differimento del pagamento

La corresponsione della componente variabile della remunerazione è differita di un congruo lasso temporale rispetto al momento della maturazione. In particolare, per prassi, la Società eroga la componente variabile della remunerazione alla fine del semestre successivo al periodo di maturazione.

Il rapporto tra la componente fissa e quella variabile della remunerazione dell'Amministratore Delegato, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in ottemperanza alla Raccomandazione 27, lett. b) del Codice, è stato determinato in funzione degli obiettivi strategici e della politica di gestione dei rischi della Società, tenuto anche conto del settore di attività in cui ISD opera e delle caratteristiche dell'attività svolta. Tale rapporto è ritenuto idoneo a stabilire un adeguato bilanciamento tra le due componenti, in linea con gli obiettivi che la Politica di Remunerazione intende perseguire.

Alla data della presente Relazione, la Società non ha in essere piani di incentivazione basati su azioni.

g) Politica seguita con riguardo ai benefici non monetari

Alla data della presente Relazione, la Società non ha predisposto una politica riguardante i benefici non monetari. Per quanto riguarda il Direttore Generale alla Gestione e i Dirigenti con Responsabilità Strategiche, trova applicazione quanto disposto dal contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative in tema di assistenza integrativa (i.e. sottoscrizione di polizze assicurative per morte e invalidità permanente).

h) Con riferimento alle componenti variabili, descrizione degli obiettivi di performance finanziari e non finanziari in base ai quali vengano assegnate, distinguendo tra componenti variabili di breve e di medio lungo termine, e informazioni sul legame tra la variazione dei risultati e la variazione della remunerazione

Si rinvia a quanto indicato sub lettera *f)*.

i) Criteri utilizzati per la valutazione del raggiungimento degli obiettivi di performance alla base dell'assegnazione di azioni, opzioni, altri strumenti finanziari o altre componenti variabili della remunerazione

I valori *target* di ciascuno degli obiettivi di *performance* elencati dalla Politica di Remunerazione per la corresponsione della componente variabile della remunerazione sono stati individuati prediligendo obiettivi operativi, economici e finanziari in aderenza al presupposto di creazione di valore per gli azionisti nel medio-lungo periodo.

In particolare, al fine di meglio orientare e allineare l'azione manageriale agli obiettivi definiti nel Piano Strategico 2019-2021, l'erogazione della componente variabile di medio-lungo termine è generalmente legata al raggiungimento di obiettivi di natura economico-finanziaria previsti dal Piano Strategico 2019 – 2021.

In linea generale, gli obiettivi e i valori target sono basati sulla specifica attività svolta dalla Società e costituiscono indicatori dell'andamento dell'attività dell'azienda e della redditività della stessa.

j) Informazioni volte a evidenziare il contributo della politica delle remunerazioni e, in particolare, della politica in materia di componenti variabili della remunerazione, alla strategia aziendale, al perseguimento degli interessi a lungo termine della società

La Politica di Remunerazione prevede che gli obiettivi di *performance* sopra definiti, i valori *target* e le modalità di corresponsione della componente variabile debbano essere coerenti con la politica di gestione del rischio adottata dalla Società, in quanto devono tener conto dei rischi assunti da ISD, del capitale e della liquidità necessari alla Società per fronteggiare le attività intraprese.

In particolare, la Società ha individuato nel Piano LTI 2019 – 2021 lo strumento più idoneo a orientare l'azione del *management* alla creazione di valore per gli azionisti nel medio-lungo periodo. Il Piano LTI 2019 – 2021 prevede, infatti, che il diritto alla remunerazione di medio-lungo termine sia subordinato al raggiungimento – al termine del biennio – degli obiettivi di *performance* ivi stabiliti.

Come illustrato sub lettera *i)*, i suddetti parametri sono coerenti con il perseguimento degli interessi di medio-lungo termine della Società.

k) Termini di maturazione dei diritti (cd. *vesting period*), eventuali sistemi di pagamento differito, con indicazione dei periodi di differimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi e, se previsti, i meccanismi di correzione ex post della componente variabile

Alla data della presente Relazione, la Società non ha in essere piani di incentivazione basati su azioni.

Con riferimento alle componenti variabili della remunerazione riconosciute in favore dell'Amministratore Delegato, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, sono previste intese contrattuali che consentano alla Società di chiedere la restituzione, in tutto o in parte, delle componenti variabili della remunerazione versate (o di trattenere somme oggetto di differimento), determinate sulla base di dati che, in modo comprovato dalle competenti funzioni aziendali entro un termine di tre anni dall'erogazione, si siano rivelati in seguito manifestamente errati (c.d. clausole di *clawback*).

Per quanto concerne i sistemi di pagamento differito e i criteri utilizzati, si rinvia a quanto indicato sub lettera *f)*.

l) Informazioni sulla eventuale previsione di clausole per il mantenimento in portafoglio degli strumenti finanziari dopo la loro acquisizione, con indicazione dei periodi di mantenimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi

Come indicato sub lettera *f)* e *k)*, la Politica di Remunerazione non prevede piani di incentivazione basati su azioni.

m) Politica relativa ai trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro

La Politica di Remunerazione non prevede la corresponsione di alcuna indennità in favore degli amministratori in caso di cessazione anticipata del rapporto di amministrazione o del suo mancato rinnovo, salvo quanto di seguito specificato.

Nel caso di cessazione del mandato, all'Amministratore Delegato sarà corrisposta: (i) un'indennità di fine mandato o mancato rinnovo, pari a 15 mensilità del compenso fisso per la carica determinato dal Consiglio di Amministrazione; (ii) un'ulteriore indennità subordinata alla sottoscrizione di un patto di non concorrenza tra la Società e l'Amministratore Delegato, pari a 15 mensilità del compenso fisso per la carica determinato dal Consiglio di Amministrazione. L'erogazione delle predette indennità avrà luogo solo nel caso di (i) revoca in assenza di giusta causa o mancato rinnovo del rapporto di amministrazione; (ii) dimissioni dell'interessato dal rapporto di amministrazione per effetto di una giusta causa.

Per quanto riguarda il Direttore Generale alla Gestione e i Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in caso di risoluzione del rapporto di lavoro, trova applicazione quanto disposto in tema dal contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative, fermo restando il rispetto di eventuali pattuizioni individuali pregresse e ancora vigenti alla data di presentazione della presente relazione. In caso di risoluzione del rapporto di lavoro Direttore Generale alla Gestione e i Dirigenti con Responsabilità Strategiche l'erogazione di trattamenti e/o indennità ulteriori rispetto a quanto espressamente previsto nella presente Politica, sarà oggetto di preventivo parere e/o proposta, rispettivamente, del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate nonché, di successiva delibera da parte del Consiglio di Amministrazione, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e della Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

Fermo restando quanto precede, il regolamento del Piano LTI, approvato dal Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2020, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e previo parere favorevole del Collegio Sindacale, è rivolto all'Amministratore Delega-

RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE
SEZIONE I

tà, al Direttore Generale alla Gestione e ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, disciplina gli effetti della cessazione dalla carica e/o della risoluzione del rapporto di lavoro.

In particolare, il regolamento del Piano LTI disciplina le ipotesi di:

(i) Risoluzione consensuale del rapporto, previo consenso scritto di IGD

(ii) Licenziamento privo di giustificatezza o di giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del codice civile

(iii) Dimissioni per giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del codice civile di uno dei Destinatari del Piano

(i) Cessazione della carica di amministratore non dovuta a revoca per giusta causa o di dimissioni per giusta causa dell'amministratore.

Con riferimento a tali ipotesi, l'ammontare dell'incentivo sarà riproporzionato e gli obiettivi di performance saranno ridefiniti così da tenere conto della effettiva permanenza (pro rata temporis) dei destinatari nella Società. Nessuna erogazione è prevista nel caso di licenziamento per giusta causa ai sensi e per gli effetti dell'art. 2119 del codice civile e di licenziamento sorretto da giustificatezza o di dimissioni non per giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del codice civile di uno dei destinatari, come pure nel caso di revoca per giusta causa dell'incarico di amministratore o di dimissioni non per giusta causa dell'amministratore.

n) Informazioni sulla presenza di coperture assicurative, ovvero previdenziali o pensionistiche, diverse da quelle obbligatorie

Non sono previste in favore dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori non esecutivi, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche coperture assicurative, previdenziali e pensionistiche diverse da quelle obbligatorie e da quelle previste dal contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative.

o) Politica retributiva seguita con riferimento: *(i)* agli amministratori indipendenti, *(ii)* all'attività di partecipazione a comitati e *(iii)* allo svolgimento di particolari incarichi

La Società, tenuto conto della definizione di amministratori esecutivi contenuta nel Codice di Corporate Governance, considera amministratori non esecutivi tutti gli amministratori diversi dall'Amministratore Delegato e dal Presidente del Consiglio di Amministrazione. In considerazione delle attribuzioni a quest'ultimo affidate in qualità di amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Come illustrato sub lettera *l)*, la Società ha deliberato di riconoscere una componente variabile all'Amministratore Delegato. La remunerazione degli Amministratori non esecutivi e del Presidente del Consiglio di Amministrazione non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e/o dal Gruppo.

La remunerazione degli Amministratori non esecutivi, come rilevato sub lettera *l)*, è rappresentata esclusivamente da una componente fissa, deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

Gli amministratori che compongono il Comitato Controllo e Rischi percepiscono, inoltre, un compenso aggiuntivo in relazione a tale carica, deliberato dal Consiglio di Amministrazione, mentre gli amministratori che compongono il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate percepiscono un gettone di presenza per ogni seduta, nella misura deliberata dal Consiglio di Amministrazione, il tutto previa proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione e il Vice Presidente percepiscono un compenso annuo fisso aggiuntivo per le rispettive cariche, nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.

p) Indicazioni circa l'eventuale utilizzo, quale riferimento, di politiche retributive di altre società

La Politica di Remunerazione è stata predisposta dalla Società senza utilizzare la politica di altre società come riferimento.

q) Elementi della Politica di Remunerazione ai quali, in presenza di circostanze eccezionali, è possibile derogare e le eventuali ulteriori condizioni procedurali in base alle quali la deroga può essere applicata

Ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis del TUF, la Società può derogare temporaneamente alla Politica di Remunerazione in presenza di circostanze eccezionali, per tali intendendosi le situazioni in cui la deroga alla Politica è necessaria al fini del perseguimento degli interessi a lungo termine e della sostenibilità della Società nel suo complesso o per assicurarne la sua capacità di stare sul mercato. Tale deroga può essere applicata ai seguenti elementi della Politica:

- Le componenti fisse e variabili della remunerazione dei soggetti destinatari della Politica, tra i quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il peso attribuito a ciascuna di tali componenti nell'ambito della retribuzione complessiva, gli obiettivi di performance al cui raggiungimento le componenti variabili sono subordinate, i relativi termini di maturazione nonché la previsione di componenti della remunerazione basate su azioni;
- La previsione di eventuali bonus o emolumenti di natura straordinaria;
- La previsione e/o l'entità di trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro.

Ogni eventuale deroga temporanea alla Politica di Remunerazione deve essere approvata dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, e rende quanto previsto dal Regolamento n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

La delibera del Consiglio di Amministrazione determina la durata di tale deroga e gli elementi specifici della Politica che vengono derogati, nel rispetto di quanto sopra indicato.

2. Politica in materia di remunerazione dei componenti del Collegio Sindacale

La remunerazione prevista per la carica di membro del Collegio Sindacale non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una parte fissa.

In particolare, ai sensi dell'art. 2402 cod. civ. e dell'art. 26.12 dello Statuto, la remunerazione dei sindaci è determinata dall'assemblea degli azionisti di IGD.

In data 1° giugno 2018, l'Assemblea ha determinato il compenso annuo lordo spettante al Presidente del Collegio Sindacale in complessivi Euro 30.000,00 e il compenso annuo lordo spettante ai sindaci effettivi in complessivi Euro 20.000,00.

Ai Sindaci competono, altresì, il rimborso delle spese sostenute nell'esercizio delle loro funzioni.

// Sezione II – Compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche per l'esercizio 2020

Nella presente sezione della Relazione sulla Remunerazione sono illustrati nominativamente i compensi relativi all'esercizio 2020 spettanti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, al Direttore Generale alla Gestione, nonché, a livello aggregato, ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche.

Ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, l'Assemblea delibera in senso favorevole o contrario sulla presente sezione della Relazione sulla Remunerazione. Tale deliberazione non è vincolante.

Prima Parte – Voci che compongono la remunerazione

Nella presente parte della Sezione II è fornita una rappresentazione adeguata, chiara e comprensibile di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, del Direttore Generale alla Gestione, nonché, a livello aggregato, dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, con riferimento all'esercizio 2020.

Si segnala, in primo luogo, che i compensi corrisposti nell'esercizio 2020 sono conformi alla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti in data 11 giugno 2020.

La struttura della remunerazione dell'Amministratore Delegato, del Direttore Generale alla Gestione nonché dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche consente di allineare l'azione del management al raggiungimento di risultati a lungo termine, in quanto:

> Prevede un meccanismo di remunerazione variabile di medio-lungo periodo che sostiene e incentiva il management al raggiungimento degli obiettivi del Piano Strategico 2019-2021;

> La componente variabile di lungo termine della remunerazione rappresenta una parte significativa della remunerazione complessiva del management della Società, ed intende rafforzare l'allineamento degli interessi del management al perseguimento dell'obiettivo prioritario della creazione di valore sostenibile per gli azionisti nel medio-lungo periodo, nonché attrarre, motivare e fidelizzare le risorse dotate della qualità professionali più adeguate per gestire con successo la Società e il Gruppo.

1. REMUNERAZIONE CORRISPOSTA AI COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE, AL DIRETTORE GENERALE ALLA GESTIONE, NONCHÉ, A LIVELLO AGGREGATO, AI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE

1.1 // Consiglio di Amministrazione

1.1.1 // Amministratore Delegato

Nel corso dell'esercizio 2020, la carica di Amministratore Delegato è stata ricoperta dal Consigliere Claudio Albertini.

Il Sig. Albertini è stato nominato Amministratore Delegato dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 6 giugno 2018, a seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione deliberato dall'Assemblea degli Azionisti di IGD del 1° giugno 2018.

Si riporta di seguito una descrizione di ciascuna delle voci che hanno composto la remunerazione dell'Amministratore Delegato nel corso dell'esercizio 2020.

> Componente fissa costituita:

> Da un compenso annuo lordo relativo alla carica di consigliere di amministrazione pari a Euro 20.000,00 per il periodo compreso tra il 1° gennaio 2020 e il 31 dicembre 2020, secondo quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 1° giugno 2018;

> Da un compenso annuo lordo di Euro 300.000,00 per la carica di Amministratore Delegato per il periodo compreso tra il 1 gennaio 2020 e il 31 dicembre 2020, secondo quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 6 giugno 2018. L'ammontare di tale emolumento fisso è stato deliberato dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, sentito il parere del Collegio Sindacale ai sensi degli articoli 2511 dello Statuto Sociale e 2389, comma 3, del codice civile.

> Componente variabile: una parte significativa della remunerazione dell'Amministratore Delegato è legata al raggiungimento di specifici obiettivi di *performance* della Società.

In particolare, con riferimento all'esercizio 2020, l'Amministratore Delegato è destinatario di un compenso variabile ricorrente rappresentato dalle componenti di seguito illustrate.

Compenso variabile di breve periodo

Il compenso variabile di breve periodo costituisce il 75% della remunerazione variabile complessiva, fino a un massimo pari al 37,5% del compenso fisso determinato dal Consiglio di Amministrazione.

In linea con quanto previsto dalla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti dell'11 giugno 2020, la corresponsione di tale incentivo è soggetta al raggiungimento di determinati obiettivi di *performance*, quali EBITDA *margin* consolidato, con uno scostamento rispetto al *budget* compreso tra <1 e >1 (per una percentuale del variabile di breve periodo pari al 25%), *Earning per share*, con un incremento rispetto al precedente anno, a parità di azioni escluse le azioni proprie, compreso tra <5% e >5% (per una percentuale del variabile del breve periodo pari al 25%), e ulteriori obiettivi qualitativi identificati dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (per una percentuale del variabile del breve periodo pari al 25%).

La verifica del raggiungimento dei predetti obiettivi sarà effettuata dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione successivamente alla data di approvazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato di IGD relativi all'esercizio 2020 da parte del Consiglio di Amministrazione. Si precisa, a tal riguardo, che la suddetta verifica è svolta, generalmente, nel mese di aprile dell'anno successivo a quello di riferimento.

L'incentivo maturato, nella percentuale massima del 37,5% del compenso fisso determinato dal Consiglio di Amministrazione, sarà quantificato e corrisposto nel corso dell'esercizio 2021.

Compenso variabile di medio lungo periodo

Il compenso variabile di medio lungo periodo previsto dal Piano LTI 2019-2021 rappresenta il 25% della remunerazione variabile complessiva e non può superare il 12,5% del compenso fisso determinato dal Consiglio di Amministrazione.

In linea con quanto previsto dalla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti dell'11 giugno 2020, la corresponsione di tale incentivo è subordinata al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari triennali riferiti al Piano Strategico 2019-2021 (ciascuno dei quali incide in misura pari al 50% dell'incentivo) e segnatamente:

> Al mantenimento del rapporto *Loan to Value* al di sotto di una determinata soglia inferiore al 45%;

> Al raggiungimento di un livello di FFO cumulato pari ad Euro 258 milioni.

Il raggiungimento dei citati obiettivi triennali deve essere verificato dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione successivamente alla data di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2021.

Con riferimento alle indennità previste in caso di scioglimento anticipato del rapporto di amministrazione o del suo mancato rinnovo, si rinvia al successivo paragrafo 2.

Per completezza, si segnala che, nel corso del 2020, l'Amministratore Delegato ha percepito Euro 75.000,00 lordi, quale compenso variabile di breve periodo per l'esercizio 2019, a seguito della verifica da parte del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione del raggiungimento degli obiettivi di performance previsti dalla Politica sulla Remunerazione relativa al 2019, approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 10 aprile 2019.

1.1.2 // Presidente del Consiglio di Amministrazione

Nel corso dell'esercizio 2020, la carica di Presidente è stata ricoperta dal Consigliere Elio Gasperoni.

Il dott. Gasperoni è stato nominato Presidente dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 6 giugno 2018, a seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione deliberato dall'Assemblea degli Azionisti di IGD del 1° giugno 2018.

La remunerazione del Presidente non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una componente fissa.

Il compenso complessivo del Presidente è composto:

> Da un compenso annuo lordo relativo alla carica di consigliere di amministrazione pari a Euro 20.000,00 per il periodo compreso tra il 1° gennaio 2020 e il 31 dicembre 2020, secondo quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 1° giugno 2018, nonché

> Da un compenso annuo lordo pari a Euro 75.000,00 per la carica di Presidente per il periodo compreso tra il 1° gennaio 2020 e il 31 dicembre 2020, secondo quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 6 giugno 2018.

Non sono previsti trattamenti in caso di cessazione dalla carica di Presidente.

1.1.3 // Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione

La remunerazione del Vice Presidente non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una componente fissa.

Nel corso dell'esercizio 2020, la carica di Vice Presidente di IGD è stata ricoperta dal Consigliere Rossella Saonella, nominata dal Consiglio di Amministrazione del 6 giugno 2018, a seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione deliberato dall'Assemblea degli Azionisti di IGD in data 1° giugno 2018.

Il compenso complessivo del Vice Presidente è composto:

> Da un compenso annuo lordo pari ad Euro 20.000,00 relativo alla carica di consigliere di amministrazione per il periodo compreso tra il 1 gennaio 2020 e il 31 dicembre 2020, secondo quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 1° giugno 2018;

> Da un compenso relativo alla carica di Vice Presidente pari a Euro 25.000,00, corrisposto per il periodo compreso tra il 1 gennaio 2020 e il 31 dicembre 2020, secondo quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 6 giugno 2018.

Non sono previsti trattamenti in caso di cessazione dalla carica di Vice Presidente.

1.1.4 // Altri componenti del Consiglio di Amministrazione

La remunerazione prevista per la carica di membro del Consiglio di Amministrazione non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una parte fissa.

L'Assemblea degli Azionisti di IGD in data 1 giugno 2018 ha nominato il Consiglio di Amministrazione di IGD composto dai seguenti Consiglieri: Claudio Albertini (Amministratore Delegato), Elio Gasperoni (Presidente), Rossella

Saoncella (Vice Presidente), Luca Dondi Dall'Orologio, Elisabetta Gualandri, Sergio Lugaresi, Gian Maria Menabò, Livia Salvini, Timothy Guy Michele Santini, Alessia Savino e Eric Jean Véron.

In data 5 novembre 2020, a seguito delle dimissioni del consigliere Sergio Lugaresi avvenute in data 28 settembre 2020, il Consiglio di Amministrazione ha cooptato quale amministratore indipendente, non esecutivo, la Dottoressa Isabella Landi.

L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha altresì determinato in Euro 20.000,00 il compenso annuo lordo spettante a ciascun membro del Consiglio di Amministrazione.

Non sono previsti trattamenti in caso di cessazione della carica.

1.1.5 // Componenti dei Comitati interni al Consiglio di Amministrazione

1.1.5.1 Comitato Controllo e Rischi

Con delibera del 6 giugno 2018, il Consiglio di Amministrazione ha nominato quali componenti del Comitato Controllo e Rischi: Elisabetta Gualandri, in qualità di Presidente, Luca Dondi Dall'Orologio e Sergio Lugaresi.

In data 5 novembre 2020, a seguito delle dimissioni del consigliere Sergio Lugaresi avvenute in data 28 settembre 2020, il Consiglio di Amministrazione ha cooptato quale amministratore indipendente, non esecutivo, la Dottoressa Isabella Landi la quale è stata, altresì, nominata membro del Comitato Controllo e Rischi, in sostituzione del Consigliere dimissionario.

Gli amministratori che compongono il Comitato Controllo e Rischi percepiscono un compenso aggiuntivo per la carica, determinato in misura fissa dal Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione del 6 giugno 2018 ha deliberato un compenso annuo lordo pari a Euro 12.000,00 per il Presidente e pari a Euro 8.000,00 per gli altri componenti del Comitato.

1.1.5.2 Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

Gli amministratori che compongono il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate percepiscono un compenso aggiuntivo per la carica rappresentata da un gettone di presenza per la partecipazione ad ogni seduta del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

Per l'esercizio 2020, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di IGD è stato composto dai Consiglieri Luca Dondi Dall'Orologio, Livia Salvini e Eric Jean Véron. Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, nel corso della riunione del 26 luglio 2018 ha nominato, quale Presidente, il Consigliere Luca Dondi Dall'Orologio. Il Consiglio di Amministrazione, in data 6 giugno 2018, ha attribuito a ciascun componente un gettone di presenza lordo per la partecipazione ad ogni seduta pari a Euro 750,00.

In particolare, con riferimento all'esercizio 2020, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate si è riunito 2 volte, in data 30 ottobre 2020 e in data 17 dicembre 2020. Pertanto, nel corso del 2020, tutti i componenti del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate (Luca Dondi Dall'Orologio, Livia Salvini ed Eric Jean Véron) hanno percepito un compenso lordo pari ad Euro 1.500 (pari a 2 gettoni di presenza).

1.1.5.3 Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

Gli amministratori che compongono il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione percepiscono un compenso aggiuntivo per la carica rappresentata da un gettone di presenza per la partecipazione ad ogni seduta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.

Per l'esercizio 2020, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione di IGD è stato composto dai Consiglieri Rossella Saoncella, in qualità di Presidente, Livia Salvini e Timothy Guy Michele Santini. Il Consiglio di Amministrazione, in data 6 giugno 2018, ha attribuito a ciascun componente un gettone di presenza lordo per la partecipazione ad ogni seduta pari a Euro 750,00.

In particolare, con riferimento all'esercizio 2020, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione si è riunito 5 volte nelle seguenti date: 12 febbraio 2020, 21 febbraio 2020, 13 marzo 2020, 16 giugno 2020 e 30 ottobre 2020. Pertanto, nel corso del 2020, tutti i componenti del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (Rossella Saoncella, Timothy Guy Michele Santini e Livia Salvini) hanno percepito un compenso lordo pari ad Euro 3.750,00 (pari a 5 gettoni di presenza).

1.2 // Collegio Sindacale

La remunerazione prevista per la carica di membro del Collegio Sindacale non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una parte fissa.

Per l'esercizio 2020, il Collegio Sindacale di IGD è stato composto da Anna Maria Allievi, in qualità di Presidente, Daniela Preite e Roberto Chiusoli, in qualità di Sindaci Effettivi. L'Assemblea del 1° giugno 2018 ha stabilito un compenso annuo lordo pari a Euro 30.000,00, per il Presidente, e pari a Euro 20.000,00 per gli altri Sindaci Effettivi.

1.3 // Direttore Generale alla Gestione

Nel corso dell'esercizio 2020, l'incarico di Direttore Generale alla Gestione è stato ricoperto dal Dott. Daniele Cesuti.

Si riporta di seguito una descrizione di ciascuna delle voci che hanno composto la remunerazione del Direttore Generale alla Gestione nel corso dell'esercizio 2020.

> Componente fissa: complessivi Euro 190.522,00 lordi;

> Benefici non monetari: complessivi Euro 20.528,06 lordi;

> Componente variabile: complessivi Euro 28.035,69 lordi, comprensivo sia della quota di breve periodo sia della quota parte stimata del piano LTI 2019-2021 riferita all'esercizio 2020.

In particolare, in linea con quanto previsto dalla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti dell'1 giugno 2020, con riferimento all'esercizio 2020, il Direttore Generale alla Gestione è destinatario di una componente variabile di breve periodo – che rappresenta il 75% della remunerazione variabile complessiva e non può superare il 30% della RAL percepita nell'esercizio precedente a quello di erogazione – subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi di *performance*: *EBITDA margin* consolidato della gestione caratteristica con uno scostamento rispetto al budget compreso tra <1 e >1, per una percentuale pari al 20% della componente variabile di breve periodo; *earnings per share* con un incremento rispetto al precedente anno, a parità di azioni escluse le azioni proprie, compreso tra <5% e >5%, per una percentuale pari al 5% della componente variabile di breve periodo; ulteriori due o più obiettivi di *performance* individuali, per una percentuale pari al residuo 50% della componente variabile di breve periodo, di seguito individuati:

> Il raggiungimento dei ricavi totali della gestione caratteristica come da budget;

> Il raggiungimento del valore di FFO come da budget.

La verifica del raggiungimento dei predetti obiettivi sarà effettuata dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione successivamente alla data di approvazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato di IGD relativi all'esercizio 2020 da parte del Consiglio di Amministrazione. Si precisa, a tal riguardo, che le suddette verifiche si svolte, generalmente, nel mese di aprile dell'anno successivo a quello di riferimento.

Il Direttore Generale alla Gestione è altresì destinatario del piano di LTI 2019-2021 – che rappresenta il 25% della remunerazione variabile complessiva e non può superare il 30% della RAL percepita nei tre esercizi antecedenti a quello di erogazione – subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari triennali riferiti al Piano Strategico 2019-2021 (ciascuno dei quali incide in misura pari al 50% dell'incentivo) e, segnatamente:

> Al mantenimento del rapporto Loan to Value al di sotto del 45%; e

> Al raggiungimento di un livello di un FFO cumulato pari ad Euro 258 milioni.

Il raggiungimento dei citati obiettivi triennali sarà verificato dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione successivamente alla data di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2021.

Non sono in essere accordi specifici che prevedono indennità in caso di scioglimento anticipato del rapporto di lavoro, salvo quanto indicato al successivo paragrafo 2.

Per completezza, si segnala che, nel corso del 2020, il Direttore Generale alla Gestione ha percepito Euro 26.457,37 lordi, quale compenso variabile di breve periodo per l'esercizio 2019, a seguito della verifica da parte del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione del raggiungimento degli obiettivi di *performance* previsti dalla Politica sulla Remunerazione relativa al 2019.

1.4 // Dirigenti con Responsabilità Strategiche

Nel 2020 i Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società sono stati individuati tra i componenti della Direzione Operativa, e precisamente il direttore Amministrazione, Affari Legali e Societari, il direttore Patrimonio, Sviluppo e Gestione Retail, il direttore Finanza e il direttore Pianificazione, Controllo e Investor Relations.

In ottemperanza alla normativa vigente, si riporta di seguito una descrizione a livello aggregato di ciascuna delle voci che hanno composto la remunerazione dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in quanto nessuno

dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche ha percepito compensi complessivi superiori al compenso complessivo più elevato percepito dai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, e dal Direttore Generale alla Gestione.

> Componente fissa: complessivi Euro 559.764,99 lordi (1);

> Benefici non monetari: complessivi Euro 64.069,59 lordi;

> Componente variabile: complessivi Euro 80.854,05 lordi, comprensivo sia della quota di breve periodo sia della quota parte del piano LTI 2019-2021 riferita all'esercizio 2020.

In particolare, in linea con quanto previsto dalla politica di remunerazione approvata dall'assemblea degli Azionisti dell'11 giugno 2020, con riferimento all'esercizio 2020, i Dirigenti con Responsabilità Strategiche sono stati destinatari di una componente variabile di breve periodo – che rappresenta il 75% della remunerazione variabile complessiva e non può superare il 30% della RAL percepita nell'esercizio precedente a quello di erogazione - subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi di *performance*: *EBITDA margin* consolidato della gestione caratteristica con uno scostamento rispetto al *budget* compreso tra <1 e >1, per una percentuale pari al 20% della componente variabile di breve periodo; *earning per share* con un incremento rispetto al precedente anno, a parità di azioni escluse le azioni proprie, compreso tra <5% e >5%, per una percentuale pari al 5% della componente variabile di breve periodo; ulteriori due o più obiettivi di *performance* individuali, definiti sulla base delle funzioni svolte da ciascun Dirigente con Responsabilità Strategiche, dei progetti strategici in cui lo stesso è coinvolto e del proprio livello di responsabilità, per una percentuale pari al residuo 50% della componente variabile.

La verifica del raggiungimento dei predetti obiettivi sarà effettuata dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione successivamente alla data di approvazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato di IGD relativi all'esercizio 2020 da parte del Consiglio di Amministrazione. Si precisa, a tal riguardo, che la suddetta verifica è svolta, generalmente, nel mese di aprile dell'anno successivo a quello di riferimento.

I Dirigenti con Responsabilità Strategiche sono altresì destinatari del piano LTI 2019-2021 – che rappresenta il 25% della remunerazione variabile complessiva e non può superare il 10% della RAL percepita nei tre esercizi antecedenti a quello di erogazione - subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari riferiti al Piano Strategico 2019 - 2021 (ciascuno dei quali incide in misura pari al 50% dell'incentivo) e, segnatamente:

> Al mantenimento del rapporto *Loan to Value* al di sotto del 45%;

> Al raggiungimento di un livello di FFO cumulato di almeno ad Euro 258 milioni.

Il raggiungimento dei citati obiettivi triennali sarà verificato dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione successivamente alla data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2021.

Non sono in essere accordi specifici che prevedono indennità in caso di scioglimento anticipato del rapporto di lavoro, salvo quanto indicato al successivo paragrafo 2.

Per completezza, si segnala che, nel corso del 2020, i Dirigenti con Responsabilità Strategiche hanno percepito complessivamente Euro 84.028,98 lordi, quale compenso variabile di breve periodo per l'esercizio 2019, a seguito della verifica da parte del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione del raggiungimento degli obiettivi di *performance* previsti dalla Politica sulla Remunerazione relativa al 2019.

(1). Tale compensi si intende omnicomprensivo; gli eventuali compensi assegnati per le cariche in società controllate da IGD formano oggetto di formale rinuncia e vengono integralmente riversati alla Società.

2. ACCORDI CHE PREVEDONO INDENNITÀ IN CASO DI SCIOGLIMENTO ANTICIPATO DEL RAPPORTO

In data 25 febbraio 2019 il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, ha deliberato il riconoscimento delle seguenti indennità da corrispondersi all'Amministratore Delegato nel caso di cessazione dal mandato: (i) un'indennità di fine mandato e mancato rinnovo, pari a 15 mensilità del compenso fisso spettante all'Amministratore Delegato; (ii) un'ulteriore indennità subordinata alla sottoscrizione di un patto di non concorrenza tra la Società e l'Amministratore Delegato, pari a 15 mensilità del compenso fisso spettante all'Amministratore Delegato. L'erogazione delle predette indennità avrà luogo solo nel caso di (i) revoca in assenza di giusta causa o mancato rinnovo del rapporto di amministrazione; (ii) dimissioni dell'interessato dal rapporto di amministrazione per effetto di una giusta causa.

Fermo restando quanto precede, il regolamento del Piano LTI, approvato dal Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2020, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e previo parere favorevole del Collegio Sindacale, e rivolto all'Amministratore Delegato, al Direttore Generale alla Gestione e ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, disciplina gli effetti della cessazione della carica e/o della risoluzione del rapporto di lavoro.

In particolare, il regolamento del Piano LTI disciplina le ipotesi di:

(i) Risoluzione consensuale del rapporto, previo consenso scritto di IGD

(ii) Licenziamento privo di giustificatezza o di giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del codice civile

(iii) Dimissioni per giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del codice civile di uno dei Destinatari del Piano

(iv) Cessazione dalla carica di amministratore non dovuta a revoca per giusta causa o di dimissioni per giusta causa dell'amministratore.

Con riferimento a tali ipotesi, l'ammontare dell'incentivo sarà riproporzionato e gli obiettivi di *performance* saranno ridefiniti essi da tenere conto della effettiva permanenza (*pro rata temporis*) dei destinatari nella Società. Nessuna erogazione è prevista nel caso di licenziamento per giusta causa ai sensi e per gli effetti dell'art. 2119 del codice civile e di licenziamento sorretto da giustificatezza o di dimissioni non per giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del codice civile di uno dei destinatari, come pure nel caso di revoca per giusta causa dell'incarico di amministratore e di dimissioni non per giusta causa dell'amministratore.

Con riferimento al Direttore Generale alla Gestione e ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in caso di risoluzione del rapporto di lavoro – per qualsiasi causa – per l'erogazione dei trattamenti si rinvia alle condizioni pattuite nel contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative, fermo restando il rispetto di eventuali pattuizioni individuali integrative e ancora vigenti alla data di presentazione della presente relazione. Pertanto ai fini dell'erogazione di trattamenti e/o indennità ulteriori rispetto a quanto espressamente previsto nella presente Politica, sarà oggetto di preventivo parere e/o proposta, rispettivamente, del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, nonché, di successiva delibera da parte del Consiglio di Amministrazione, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e della Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

3. DEROGHE ALLA POLITICA DI REMUNERAZIONE

Alla data di approvazione della presente Relazione, non sono emerse circostanze eccezionali tali da comportare la deroga alla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti dell'11 giugno 2020.

4. MECCANISMI DI CORREZIONE DELLA COMPONENTE VARIABILE

Nel corso dell'esercizio 2020, non sono stati applicati meccanismi di correzione ex post della componente variabile.

5. INFORMAZIONI DI CONFRONTO

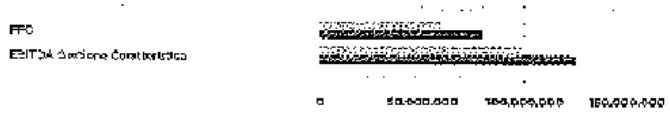
Nel grafico di seguito riportato sono indicate, per gli esercizi 2019 e 2020, le seguenti informazioni di dettaglio:

a) Remunerazioni complessive degli Amministratori, Sindaci effettivi e del Direttore Generale alla Gestione della Società;

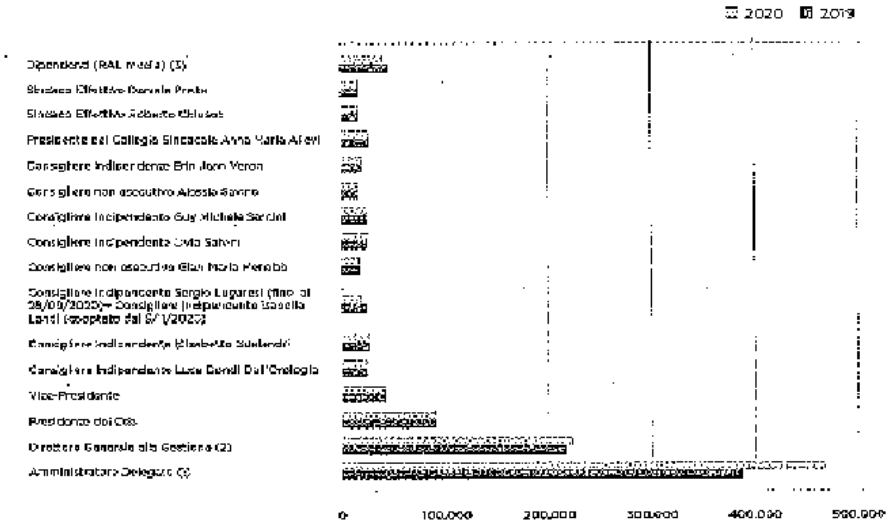
b) Risultati della Società (EBITDA Gestione Caratteristica, Utile Netto Ricorrente FFO);

c) Retribuzione annua lorda, totale media, parametrata sui dipendenti del Gruppo a tempo pieno in forza al 31.12.2020, diversi dai soggetti di cui alla precedente lett. a).

> PERFORMANCE AZIENDALI



> REMUNERAZIONI COMPLESSIVE



(1) - La remunerazione complessiva 2020 dell'Amministratore Delegato include una stima (a) dell'incentivo erogabile a titolo di compenso variabile di breve periodo, fino ad un massimo del 37,5% del compenso fisso lordo quale emolumento per la carica di Amministratore Delegato deliberato dal CdA pari ad Euro 700.000,00 annui relativo al 2020 e (b) dell'importo erogabile a valere sul piano LTI 2019-2021 riferito all'esercizio 2020 di cui l'Amministratore Delegato è destinatario, fino ad un massimo del 12,50% del compenso fisso, subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari riferiti al Piano Industriale/Strategico 2019-2021 (ciascuno dei quali inizia in misura pari al 50% dell'incentivo) e, segnatamente: (i) al mantenimento del rapporto Loan to Value al di sotto del 45% e (ii) al raggiungimento di un livello di FFO cumulato pari ad Euro 258 milioni. Il raggiungimento degli obiettivi previsti dal Piano LTI 2019-2021 deve essere verificato dal CNR successivamente alla data di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2021. Tale incentivo sarà erogato nel corso del 2022.

RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE
TABELLE

> Seconda Parte - Tabelle

Nella tabella seguente sono indicati i compensi riferiti al 2020, individuati secondo il criterio di competenza, spettanti agli Amministratori, ai Sindaci effettivi, al Direttore Generale alla Gestione e ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche. Sono inclusi tutti i soggetti che nel corso dell'esercizio hanno ricoperto le suddette cariche, anche per una frazione dell'anno.

> TABELLA 1: COMPENSI CORRISPOSTI AI COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE, AL DIRETTORE GENERALE ALLA GESTIONE ED AI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI IGD

Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica		Compenso fissi	Compensi per la partecipazione ai comitati	Compensi variabili non Equity: Bonus e altri incentivi	Compensi variabili non Equity: Partecipazione agli utili	Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi	Indennità di fine carica e di cessazione del rapporto di lavoro
Elio Gasperoni	Presidente del CdA Amministratore	01/01/2020 31/12/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 95.000						€ 95.000		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 95.000						€ 95.000		
Claudio Albertini	Amministratore Delegato Amministratore	01/01/2020 31/12/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 320.000		€ 150.000 (1)				€ 470.000		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 320.000		€ 150.000				€ 470.000		
Rossella Saracella	Vicepresidente, Amministratore, e Presidente del CNR	01/01/2020 31/12/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 45.000	€ 3.750					€ 48.750		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 45.000	€ 3.750					€ 48.750		
Luca Dante Dall'Ovolegio	Amministratore, componente del CCR e Presidente del CPC	01/01/2020 31/12/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 20.000	€ 9.500					€ 29.500		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 20.000	€ 9.500					€ 29.500		
Elisabetta Gualandri	Amministratore e Presidente del CCR	01/01/2020 31/12/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 20.000	€ 12.000					€ 32.000		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 20.000	€ 12.000					€ 32.000		

(1) Tale voce include una somma (a) dell'importo erogabile a titolo di compenso variabile di breve periodo, fino ad un massimo del 57,5% del compenso fisso (inteso quale emolumento per la carica di Amministratore Delegato deliberato dal CdA pari ad Euro 300.000,00 annui) relativo al 2020 e (b) dell'importo erogabile a valere sul piano LTI 2019-2021 riferito all'esercizio 2020 di cui l'Amministratore Delegato è destinatario, fino ad un massimo del 12,50% del compenso fisso, subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari riferiti al Piano Industriale Strategico 2019-2021 (ciascuno dei quali incide in misura pari al 50% dell'incentivo) e segnatamente: (i) al mantenimento del rapporto Loan to Value al di sotto del 45% e (ii) al raggiungimento di un livello di FFO cumulato pari ad Euro 258 milioni. Il raggiungimento degli obiettivi previsti dal Piano LTI 2019-2021 deve essere verificato dal CNR successivamente alla data di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2021. Tale incentivo sarà erogato nel corso del 2022.

RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE
TABELLE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI IGD

Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica		Compensi fissi	Compensi per la partecipazione ai comitati	Compensi variabili non Equity: Bonus e altri incentivi	Compensi variabili non Equity: Partecipazione agli utili	Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
Sergio Lugaresi	Amministratore e Componente del CCR	01/01/2020 28/09/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 14.972,64 (2)	€ 5.269,07 (3)					€ 20.981,75		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 14.972,64	€ 5.269,07					€ 20.981,75		
Gian Maria Hanabò	Amministratore	01/01/2020 31/12/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 20.000						€ 20.000		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 20.000						€ 20.000		
Livia Salvini	Amministratore e Componente del CNR e del CPC	01/01/2020 31/12/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 20.000	€ 5.250					€ 25.250		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 20.000	€ 5.250					€ 25.250		
Timothy Ely Michele Santini	Amministratore e Componente del CNR	01/01/2020 31/12/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 20.000	€ 3.750					€ 23.750		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 20.000	€ 3.750					€ 23.750		
Alessia Sarina	Amministratore	01/01/2020 31/12/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 20.000						€ 20.000		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 20.000						€ 20.000		
Eric Jean Viron	Amministratore e Componente del CPC	01/01/2020 31/12/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 20.000	€ 1.500					€ 21.500		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 20.000	€ 1.500					€ 21.500		
Isabella Landi	Componente del CCR	05/11/2020 31/12/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 3.114,75 (4)	€ 1.245,90 (5)					€ 4.360,65		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 3.114,75	€ 1.245,90					€ 4.360,65		

(2). Si tratta del compenso percepito pro rata temporis per la carica di amministratore fino al 28 settembre 2020, data delle sue dimissioni.
(3). Si tratta del compenso percepito pro rata temporis per la carica di componente del CCR fino al 28 settembre 2020, data delle sue dimissioni.
(4). Si tratta del compenso percepito pro rata temporis per la carica di amministratore dal 5 novembre 2020, data della nomina da parte del Consiglio di Amministrazione di IGD.
(5). Si tratta del compenso percepito pro rata temporis per la carica di componente del CCR dal 5 novembre 2020, data della nomina da parte del Consiglio di Amministrazione di IGD.

RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE
TABELLE

COLLEGIO SINDACALE

Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica		Compensi fissi	Compensi per la partecipazione ai comitati	Compensi variabili non Equity: Bonus e altri incentivi	Compensi variabili non Equity: Partecipazione agli utili	Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi	Indennità di fine carica e di cessazione del rapporto di lavoro
Anna Maria Allievi	Presidente	01/01/2020 31/12/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 30.000						€ 30.000		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 30.000						€ 30.000		
Roberta Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/2020 31/12/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 20.000						€ 20.000		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 20.000						€ 20.000		
Daniela Pralle	Sindaco Effettivo	01/01/2020 31/12/2020	Approvazione del bilancio 2020	Compensi in IGD	€ 20.000						€ 20.000		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 20.000						€ 20.000		

DIRETTORE ALLA GESTIONE E DIRIGENTI CON RESPONSABILITA' STRATEGICHE

Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica		Compensi fissi	Compensi per la partecipazione ai comitati	Compensi variabili non Equity: Bonus e altri incentivi	Compensi variabili non Equity: Partecipazione agli utili	Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi	Indennità di fine carica e di cessazione del rapporto di lavoro
Daniela Cavalli	Direttore Generale alla Gestione			Compensi in IGD	€ 190.522,00		€ 28.035,59 (*)		€ 20.529,06 (*)		€ 239.086,65		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 190.522,00		€ 28.035,59		€ 20.529,06		€ 239.086,65		
Dirigenti con Responsabilità Strategiche (n.4)				Compensi in IGD	€ 559.764,39		€ 80.854,05 (*)		€ 64.069,59 (*)		€ 704.688,03		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 559.764,39		€ 80.854,05		€ 64.069,59		€ 704.688,03		

(6). Si tratta dell'importo stimato della componente variabile, riferito al 2020, comprensivo sia della quota di breve periodo sia della quota parte del piano LTI 2019-2021 riferita all'esercizio 2020.
(7). Si tratta dell'importo del premio assicurativo annuo versato relativo all'assistenza integrativa (caso morte, in validità permanente) previsto dal Contratto Nazionale dei Dirigenti delle imprese Cooperative e accordi successivi.
(8). Si tratta dell'importo stimato della componente variabile, riferito al 2020, comprensivo sia della quota di breve periodo sia della quota parte del piano LTI 2019-2021 riferita all'esercizio 2020.
(9). Si tratta dell'importo del premio assicurativo annuo versato relativo all'assistenza integrativa (caso morte, in validità permanente) previsto dal Contratto Nazionale dei Dirigenti delle imprese Cooperative e accordi successivi.

RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE
TABELLE

La tabella seguente indica i compensi derivanti da piani di incentivazione monetaria a favore dei componenti dell'Amministratore Delegato, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, individuati secondo il criterio di competenza.

▶ TABELLA 2: PIANI DI INCENTIVAZIONE MONETARI A FAVORE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO, DEL DIRETTORE GENERALE ALLA GESTIONE E DEI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE

Nome e Cognome	Carica	Piano	Bonus dell'anno			Bonus anni precedenti			Altri bonus
			Erogabile	Differito	Periodo di differimento	Non più erogabili	Erogati/Erogabili	Ancora differiti	
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	Compenso variabile di breve periodo 2020	€ 120.000 (10)						
		Compensi in IGD — Piano LTI 2019 - 2021	€ 50.000 (11)					€ 35.000 (12)	
		Compenso variabile di breve periodo 2019					€ 75.000 (13)		
		Compensi in società controllate e collegate							
		Totale	€ 150.000				€ 75.000	€ 35.000	
Daniela Casali	Direttore Generale alla Gestione	Compenso variabile di breve periodo 2020	€ 28.055,59 (14)						
		Compensi in IGD — Piano LTI 2019 - 2021	€ 0 (15)					€ 14.017,80 (16)	
		Compenso variabile di breve periodo 2019					€ 22.437,37 (17)		
		Compensi in società controllate e collegate							
		Totale	€ 28.055,59				€ 22.437,37	€ 14.017,80	
Dirigenti con Responsabilità Strategiche (n. 4)		Compenso variabile di breve periodo 2020	€ 80.864,05 (18)						
		Compensi in IGD — Piano LTI 2019 - 2021	€ 0 (19)					€ 39.740,70 (20)	
		Compenso variabile di breve periodo 2019					€ 84.028,88 (21)		
		Compensi in società controllate e collegate							
		Totale	€ 80.864,05				€ 84.028,88	€ 39.740,70	

(10). La verifica definitiva circa il raggiungimento degli obiettivi di performance per il 2020 sarà effettuata a seguito dell'approvazione del progetto di bilancio relativo all'esercizio 2020. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2022. Per dell'anno 2020 si segnala che nel corso del 2020, l'Amministratore Delegato ha percepito un compenso variabile relativo alla quota di breve durata all'esercizio 2019, come evidenziato nella 75.000,00, come riportato in tabella.

(11). Tale importo fa riferimento al compenso variabile di medio-lungo termine stimato e riferito all'esercizio 2020 relativo al piano LTI 2019-2021, subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari riferiti al Piano strategico 2019-2021. Il raggiungimento di tali obiettivi deve essere verificato dal CNR successivamente alla data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2021. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2022.

(12). Tale importo fa riferimento al compenso variabile di medio-lungo termine stimato e riferito all'esercizio 2019 relativo al piano LTI 2019-2021, subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari riferiti al Piano strategico 2019-2021. Il raggiungimento di tali obiettivi deve essere verificato dal CNR successivamente alla data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2021. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2022.

(13). Tale importo fa riferimento al compenso variabile di breve periodo per l'esercizio 2019, erogato nel corso dell'esercizio 2020.

(14). Tale importo corrisponde al compenso variabile di breve periodo che si stima sarà corrisposto al Direttore Generale alla Gestione per l'esercizio 2020. La verifica definitiva circa il raggiungimento degli obiettivi di performance per il 2020 sarà effettuata a seguito dell'approvazione del progetto di bilancio relativo all'esercizio 2020. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2022.

(15). Tale importo fa riferimento al compenso variabile di medio-lungo termine stimato e riferito all'esercizio 2020 relativo al piano LTI 2019-2021, subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari riferiti al Piano strategico 2019-2021. Il raggiungimento di tali obiettivi deve essere verificato dal CNR successivamente alla data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2021. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2022.

(16). Tale importo fa riferimento al compenso variabile di breve periodo per l'esercizio 2019, erogato nel corso dell'esercizio 2020.

(17). Tale importo fa riferimento al compenso variabile di medio-lungo termine stimato e riferito all'esercizio 2019 relativo al piano LTI 2019-2021, subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari riferiti al Piano strategico 2019-2021. Il raggiungimento di tali obiettivi deve essere verificato dal CNR successivamente alla data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2021. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2022.

(18). Tale importo fa riferimento al compenso variabile di breve periodo per l'esercizio 2020, erogato nel corso dell'esercizio 2020.

(19). Tale importo fa riferimento al compenso variabile di medio-lungo termine stimato e riferito all'esercizio 2020 relativo al piano LTI 2019-2021, subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari riferiti al Piano strategico 2019-2021. Il raggiungimento di tali obiettivi deve essere verificato dal CNR successivamente alla data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2021. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2022.

(20). Tale importo fa riferimento al compenso variabile di medio-lungo termine stimato e riferito all'esercizio 2019 relativo al piano LTI 2019-2021, subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari riferiti al Piano strategico 2019-2021. Il raggiungimento di tali obiettivi deve essere verificato dal CNR successivamente alla data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2021. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2022.

(21). Tale importo fa riferimento al compenso variabile di breve periodo per l'esercizio 2019, erogato nel corso dell'esercizio 2020.

// Sezione III - Informazioni sulle partecipazioni dei componenti del Consiglio di amministrazione e del Collegio Sindacale, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche

Nelle seguente tabella sono indicate, nominativamente, le partecipazioni detenute dai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale in IGD e nelle società da questa controllate.

> CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN CARICA AL 31/12/2020

Nome e Cognome	Carica	Società partecipata	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2019	N. azioni acquistate	N. azioni vendute	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2020
Elio Gasperoni	Presidente del CdA					
Claudio Albertini	Amministratore Delegato		20.355			20.355
Rossella Saonciello	Vice Presidente del CdA					
Luca Dondi Dall'Orologio	Amministratore					
Elisabetta Gualandri	Amministratore		950			950
Sergio Lugaresi (*)	Amministratore					
Gian Maria Mossa	Amministratore					
Livia Salvini	Amministratore					
Timothy Sandal	Amministratore					
Alessio Savino	Amministratore					
Edit Joan Weber	Amministratore					

> COLLEGIO SINDACALE IN CARICA AL 31/12/2020

Nome e Cognome	Carica	Società partecipata	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2019	N. azioni acquistate	N. azioni vendute	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2020
Anna Maria Allievi	Presidente del Collegio Sindacale					
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo					
Daniela Preite	Sindaco Effettivo					

(23) Sergio Lugaresi ha ricoperto la carica di Amministratore fino al 28 settembre 2020.

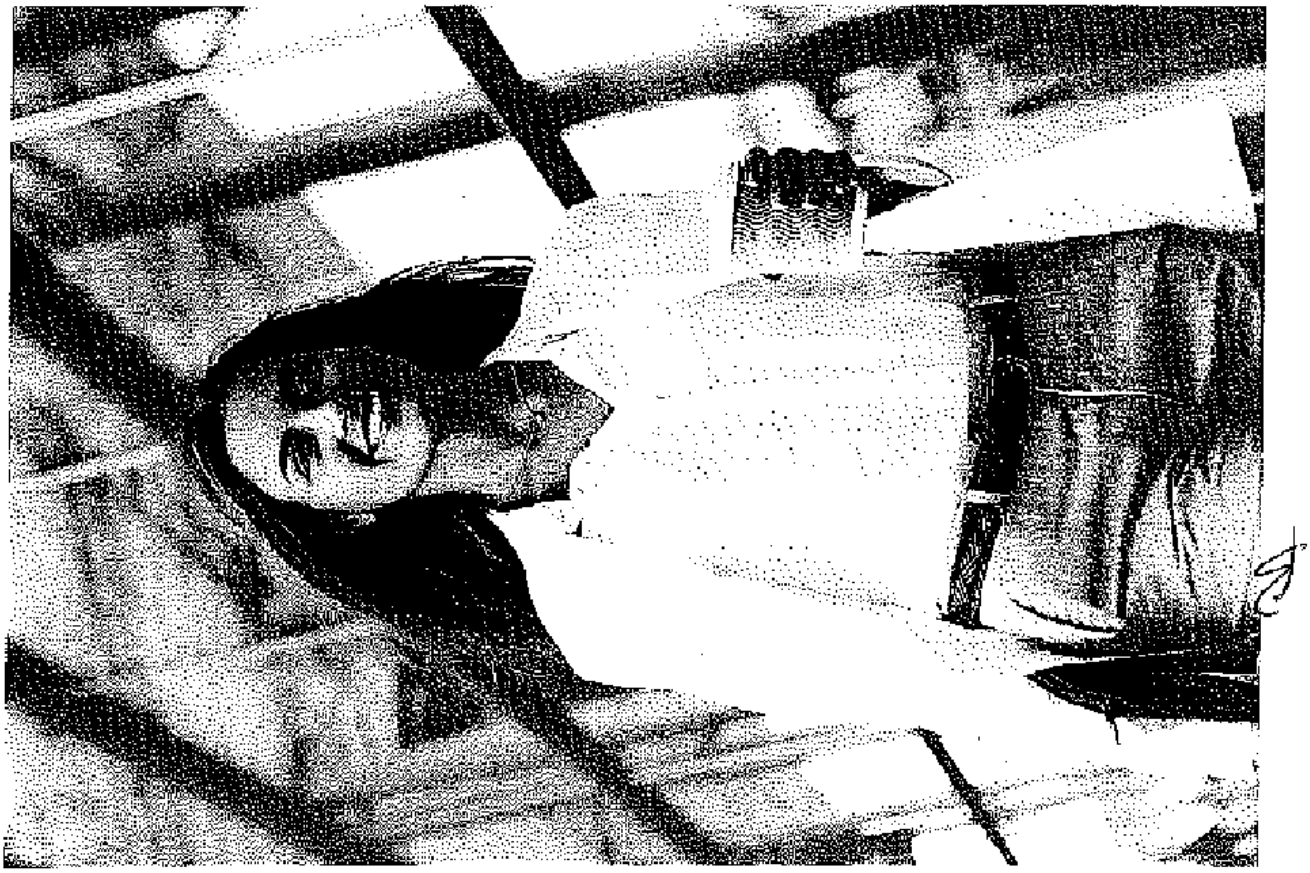
Nella seguente tabella sono indicate le partecipazioni detenute dal Direttore Generale alla Gestione in IGD e nelle società da questa controllate.

Nome e Cognome	Carica	Società partecipata	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2019	N. azioni acquistate	N. azioni vendute	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2020
Daniele Cibuli	Direttore Generale alla Gestione	IGD	12.644			12.644

Nella seguente tabella sono indicate le partecipazioni detenute complessivamente dai Dirigenti con responsabilità Strategiche in IGD e nelle società da questa controllate.

Numero dirigenti con responsabilità strategiche	Società partecipata	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2019	N. azioni acquistate	N. azioni vendute	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2020
4	IGD	33.268 (24)	4.300		33.268

(24) Tale dato fa riferimento al numero di azioni IGD possedute al 31 dicembre 2019 dagli effettivi dirigenti con responsabilità strategiche della Società.



info@gruppoigd.it
t. +39 051 509111

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

www.gruppoigd.it

ALLEGATO "S" AL REP. 41739/26836

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A.

Assemblea Ordinaria degli Azionisti
Tenutasi in data 15 aprile 2021

Hanno partecipato all'Assemblea complessivamente n. 219 Azionisti
per n. 76.509.292 azioni ordinarie pari al 69,338384% del capitale sociale ordinario.

RENDICONTO SINTETICO DELLE VOTAZIONI SUI PUNTI ALL'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA

1. **Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020; Relazione degli amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2020; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

	N. AZIONISTI (IN PROPRIO O PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	218	76.425.528	99,890518	99,890518	69,252470
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	1	83.764	0,109482	0,109482	0,075913
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	219	**76.509.292**	**100,000000**	**100,000000**	**69,338384**

2. **Destinazione del risultato d'esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

	N. AZIONISTI (IN PROPRIO O PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	219	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	**219**	**76.509.292**	**100,000000**	**100,000000**	**69,338384**

3. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-ter e 6, del D. Lgs. 58/98:**

3.1 Prima sezione: Relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante;

	N. AZIONISTI (IN PROPRIO O PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	177	74.425.097	97,275893	97,275893	67,949532
Contrari	18	1.023.315	1,337504	1,337504	0,927404
Astenuti	24	1.060.880	1,386603	1,386603	0,961448
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	**219**	**76.509.292**	**100,000000**	**100,000000**	**69,338384**

3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante.

	N. AZIONISTI (IN PROPRIO O PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	65	66.157.997	86,470539	86,470539	59,957274
Contrari	153	10.347.072	13,523942	13,523942	9,377283
Astenuti	1	4.223	0,005520	0,005520	0,003827
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	**219**	**76.509.292**	**100,000000**	**100,000000**	**69,338384**

4. **Nomina del consiglio di amministrazione:**

4.1 Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di amministrazione

	N. AZIONISTI (IN PROPRIO O PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	215	76.289.146	99,712262	99,712262	69,138871
Contrari	4	220.146	0,287738	0,287738	0,199513
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	**219**	**76.509.292**	**100,000000**	**100,000000**	**69,338384**

4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di amministrazione

	N. AZIONISTI (IN PROPRIO O PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	215	76.246.621	99,656681	99,656681	69,100332
Contrari	4	262.671	0,343319	0,343319	0,238052
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	**219**	**76.509.292**	**100,000000**	**100,000000**	**69,338384**

4.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione

	N. AZIONISTI (IN PROPRIO O PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
LISTA 1	3	47.855.338	62,548400	62,548400	43,370050
LISTA 2	1	8.681.625	11,347151	11,347151	7,867931
LISTA 3	214	19.972.328	26,104448	26,104448	18,100402
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	1	1	0,000001	0,000001	0,000001
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	**219**	**76.509.292**	**100,000000**	**100,000000**	**69,338384**

4.4 Determinazione del Compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione

	N. AZIONISTI (IN PROPRIO O PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	219	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	**219**	**76.509.292**	**100,000000**	**100,000000**	**69,338384**

5. Nomina del Collegio Sindacale;

5.1 Nomina dei tre sindaci effettivi e dei tre sindaci supplenti.

	N. AZIONISTI (IN PROPRIO O PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
LISTA 1	4	56.536.963	73,895551	73,895551	51,237981
LISTA 3	213	19.794.198	25,871626	25,871626	17,938967
Contrari	2	178.131	0,232823	0,232823	0,161435
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	219	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384

5.3 Determinazione del compenso dei componenti del Collegio Sindacale

	N. AZIONISTI (IN PROPRIO O PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	219	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	219	76.509.292	100,000000	100,000000	69,338384

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI Ordinaria 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
COMPUTERSHARE S.P.A. RAPPR. DESIGNATO IN QUALITÀ DI SUBDEL. 135-NOVIES (ST. TREVISAN) IN PERSONA DI CLAUDIO CATTANEO - PER DELEGA DI	0		
STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND AGENTE:BNP SS SIDNEY BRANCH	19.028		F F F C F F 3 F 3 F
VANGUARD INTERNATIONAL PROPERTY SECURITIES INDEX FUND AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	81.539		F F F F F F 3 F 3 F
LOS ANGELES CITY EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM RICHIEDENTE:NT NT0 TREATY/NON TREATY TAX L	4.280		F F F C F F 3 F 3 F
THE BANK OF IRELAND STAFF PENSIONS FUND RICHIEDENTE:NT NT0 EU/NORWAY PENSION FUNDS	5.277		F F A C F F 3 F 3 F
MRFF INVESTMENT COMPANY NO. 2 PTY LTD RICHIEDENTE:NT FUTURE FUND CLIENTS ACCOUNT	20.708		F F A C F F 3 F 3 F
FUTURE FUND INVESTMENT COMPANY NO.2 PTY LTD RICHIEDENTE:NT FUTURE FUND CLIENTS ACCOUNT	161.985		F F A C F F 3 F 3 F
NORTHERN TRUST UCITS COMMON CONTRACTUAL FUND RICHIEDENTE:NT NORTHERN TRUST UCITS COMMON	90.749		F F F F F F 3 F 3 F
COMMONWEALTH GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND 4 RICHIEDENTE:NT COLONIAL FIRST STATE INVEST	68.558		F F A C F F 3 F 3 F
MASTER TRUST AGREEMENT BETWEEN PFIZER INC AND THE NORTHERN TRUST COMPANY RICHIEDENTE:NT NT0 TREATY/NON TREATY TAX C	1.125		F F F C F F 3 F 3 F
SIM GLOBAL BALANCED TRUST. RICHIEDENTE:NT NT0 NON TREATY CLIENTS	2.324		F F F C F F 3 F 3 F
NTGI-QM COMMON DAILY ALL COUNTRY WORLD EX-US INVESTABLE MARKET INDEX FUND - NON LENDING RICHIEDENTE:NT NT0 NON TREATY CLIENTS	3.099		F F F F F F 3 F 3 F
POLICEMEN'S ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO RICHIEDENTE:NT POLICEMEN'S ANNUITY AND BEN	46.643		F F F C F F 3 F 3 F
VANGUARD INTERNATIONAL SMALL-COMPANIES INDEX FUND AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	8.129		F F F F F F 3 F 3 F
NEW ZEALAND SUPERANNUATION FUND RICHIEDENTE:NT NEW ZEALAND SUPERANNUATION	3.016		F F F C F F 3 F 3 F
GOVERNMENT EMPLOYEES SUPERANNUATION BOARD RICHIEDENTE:NT NT2 TREATY ACCOUNT CLIENTS	21.153		F F F C F F 3 F 3 F
EXELON CORPORATION PENSION MASTER RETIREMENT TRUST RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT CLIE	27.881		F F F C F F 3 F 3 F
THE BOEING COMPANY EMPLOYEE SAVINGS PLANS MASTER TRUST RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT CLIE	9.100		F F F F F F 3 F 3 F
NORTHERN FUNDS GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT CLIE	41.871		F F F F F F 3 F 3 F
NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT LEND	178.432		F F F F F F 3 F 3 F
ANNE RAY FOUNDATION RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT CLIE	26.700		F F F F F F 3 F 3 F
CATERPILLAR INVESTMENT TRUST RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT CLIE	22.506		F F F C F F 3 F 3 F
EXELON CORPORATION DEFINED CONTRIBUTION RETIREMENT PLANS MASTER TRUST RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT CLIE	3.961		F F F C F F 3 F 3 F
MARGARET A. CARGILL FOUNDATION RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT CLIE	19.000		F F F F F F 3 F 3 F

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; 3: Lista 3; F: Non votante; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; 3: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI Ordinaria 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
SHELL PENSIONS TRUST LIMITED AS TRUSTEE OF SHELL CONTRIBUTORY PENSION FUND AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	84.386		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
FORD MOTOR COMPANY DEFINED BENEFIT MASTER TRUST. RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT CLIE	827		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
1199 SEIU HEALTH CARE EMPLOYEES PENSION FUND RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT LEND	206.530		F	F	F	C	C	C	3	F	3	F
CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT LEND	5.920		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
LSC PENSION TRUST. RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT LEND	8.900		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
WEST VIRGINIA INVESTMENT MANAGEMENT BOARD RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT LEND	13.242		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
FORD MOTOR COMPANY OF CANADA LIMITED PENSION TRUST RICHIEDENTE:NT NT1 15% TREATY ACCOUNT CLIE	260		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
LEGAL AND GENERAL GLOBAL REAL ESTATE DIVIDEND INDEX FUND RICHIEDENTE:NT NT0 UKDU UCITS 15 PCT TREAT	40.394		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
LEGAL AND GENERAL ICAV RICHIEDENTE:NT NT0 IEDU UCITS 15 PCT TREAT	2.641		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
VERDIPAPIRFONDET KLP AKSJEGLOBAL SMALL CAP INDEKS I RICHIEDENTE:NT GS1 15% TREATY ACCOUNT LEND	8.102		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
NORTHERN TRUST UCITS FGR FUND RICHIEDENTE:NT GS0 NLDU UCITS 1.2%PCT TREA	57.293		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
THE BOEING COMPANY EMPLOYEE RETIREMENT PLANS MASTER TRUST AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	10.900		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
ACADIAN NON-US SMALL-CAP LONG-SHORT EQUITY FUND LLC RICHIEDENTE:GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL LIMITED	29.012		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ARROWSTREET INTERNATIONAL EQUITY EAFE ALPHA EXTENSION CIT RICHIEDENTE:UBS AG-LONDON BRANCH SA AG LDN CLIENT IPB CLIENT AC	18.718		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ARROWSTREET US GROUP TRUST ARROWSTREET INTERNATIONAL EQUITY RICHIEDENTE:UBS AG-LONDON BRANCH SA AG LDN CLIENT IPB CLIENT AC	41.797		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
LEGAL AND GENERAL ASSURANCE (PENSIONS MANAGEMENT) LIMITED RICHIEDENTE:CBLDN S/A LEGAL AND GENERAL	242.791		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
OLD WESTBURY SMALL AND MID CAP STRATEGIES FUND RICHIEDENTE:CBNY SA OLD WSTBY GB SM&MD CP FD	169.899		F	F	F	C	F	F	3	F	C	F
MACQUARIE INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED RICHIEDENTE:CBHK SA MIML ARROWSTREET GL EQ FD	17.222		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
MACQUARIE TRUE INDEX GLOBAL REALESTATE SECURITIES MACQUARIE INVESTMENT MANAGEME NT GLOBAL LIMITED RICHIEDENTE:CITIBANK NA HONG KONG SA MIML-MACQ TRUE INDX GR FD	21.328		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
AEGON CUSTODY B.V. RICHIEDENTE:CBLDN SA AEGON CUSTODY RE GLIREF	31.531		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
LEGAL AND GENERAL COLLECTIVE INVESTMENT TRUST. RICHIEDENTE:CBNY-LEGAL & GEN COLL INV TRST	1.049		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
NEWBURG NOMINEES LIMITED AS CUSTODIAN FOR INVESTORS WHOLESALE GLOBAL PROPERTY (INDEX) TRUST RICHIEDENTE:CBHK-NNL ACF INV WS GLB PRP IT	12.353		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ONEPATH GLOBAL LISTED PROPERTY (HEDGED) INDEX POOL AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	39.804		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
ABERDEEN STANDARD OEIC IV - ASI GLOBAL REIT TRACKER FUND RICHIEDENTE:CBLDN - AS OEIC IV-ASI GL REIT TR F	4.174		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; 3: Lista 3; -: Non Votante; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI Ordinaria 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
MERCER PRIVATE WEALTH REAL ASSET POOL RICHIEDENTE:RBC IST TREATY CLIENTS AC	2.578		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
AMUNDI INDEX FTSE EPRA NAREIT GLOBAL	22.641		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ESTRELLA	11.229		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
SEXTANT PEA (AMIRAL GESTION)	100.000		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ARROWSTREET INTERNATIONAL EQUITY-ALPHA AGENTE:DEUTSCHE BANK AG	4.011		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
UBS ETF	5.794		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
IAM NATIONAL PENSION FUND	6.345		F	F	F	C	C	C	3	F	3	F
PENSION BENEFIT GUARANTY CORPORATION	130.304		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
INTERNATIONAL PAPER COMPANY COMMINGLED INVESTMENT GROUP TRUST	52.179		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
TCORPIM LISTED PROPERTY FUND AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	8.988		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
KAISER PERMANENTE GROUP TRUST	155		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
INTERNATIONAL MONETARY FUND	16.780		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
SCHWAB INTERNATIONAL SMALLCAP EQUITY ETF	99.327		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
STATE STREET GLOBAL REAL ESTATENONLENDING COMMON TRUST FUND	107.273		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
STATE STREET GLOBAL ADVISORS TRUST COMPANY INVESTMENT FUNDS FORTAX EXEMPT RETIREMENT PLANS ONE	96.534		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
WISDOMTREE DYNAMIC CURRENCY HEDGED INTERNATIONAL SMALLCAP EQUITY FUND	18.411		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
SST GLOB ADV TAX EXEMPT RETIREMENT PLANS	138.714		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
WISDOMTREE INTERNATIONAL SMALLCAP DIVIDEND FUND	644.904		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
WISDOMTREE EUROPE HEDGED SMALLCAP EQUITY FUND	16.369		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
VANGUARD FTSE DEVELOPED EUROPE ALL CAP INDEX ETF	844		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
SAS TRUSTEE CORPORATION POOLED FUND AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	25.929		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
VANGUARD FTSE DEVELOPED ALL CAPEX NORTH AMERICA INDEX ETF	6.934		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
CALIFORNIA STATE TEACHERS' RETIREMENT SYSTEM	8.232		F	F	F	F	F	F	3	F	C	F
TENNESSEE CONSOLIDATED RETIREMENT SYSTEM	174.919		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
SOUTHERN CALIFORNIA UNITED FOOD& COMMERCIAL WORKERS AND EMPLOYERS JOINT PENSION	8.714		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
CALIFORNIA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM	88.437		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
SSGA SPDR ETFS EUROPE II PUBLICLIMITED COMPANY	3.538		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
CITY OF NEW YORK GROUP TRUST	83.764		A	F	F	C	F	F	3	F	3	F
SSGA SPDR ETFS EUROPE I PUBLIC LIMITED COMPANY	52.017		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
STATE OF NEW JERSEY COMMON PENSION FUND D	16.549		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
MERCER INTERNATIONAL EQUITY FUND	13.363		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; 3: Lista 3; n: Non votante; X: Assente alla votazione; K: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTE E RAPPRESENTATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI Ordinaria 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ABU DHABI RETIREMENT PENSIONS AND BENEFITS FUND AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	14.921		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
MERCER UCITS COMMON CONTRACTUALFUND	107.911		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
MERCER QIF CCF	5.548		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
STATE STREET GLOBAL ALL CAP EQUITY EXUS INDEX PORTFOLIO	13.673		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
LOS ANGELES COUNTY EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATI	4.476		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
VANGUARD DEVELOPED ALL-CAP EX NORTH AMERICA EQUITY INDEX POOLED	225		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
WASHINGTON STATE INVESTMENT BOARD	4.987		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
WISDOMTREE EUROPE SMALLCAP DIVIDEND FUND	231.311		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
TRUST I AB GLOBAL DYNAMIC ALLOCATION PORTFOLIO	7.359		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ALBERTA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION	22.276		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
THE REGENTS OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA	4.169		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ISHARES GLOBAL LISTED PROPERTY INDEX FUND AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	6.347		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
STICHTING PHILIPS PENSIOENFONDS	9.455		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
VIF ICVC VANGUARD FTSE GLOBAL ALL CAP INDEX FUND	160		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
PUBLIC AUTHORITY FOR SOCIAL INSURANCE	638		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
BLACKROCK ASSET MANAGEMENT SCHWEIZ AG ON BEHALF OF ISHARES WORLD EX SWITZERLAND SMALL CAP EQUITY	627		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND	46.748		F	F	F	F	F	C	3	F	3	F
SPDR PORTFOLIO DEVELOPED WORLD EXUS ETF	242.285		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
SPDR S&P INTERNATIONAL SMALL CAP ETF	19.159		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
SSB MSCI EAFE SMALL CAP INDEX SECURITIES LENDING COMMON FND	24.747		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
IBM 401(K) PLUS PLAN TRUST	60.828		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
ISHARES MSCI EAFE SMALL-CAP ETF	98.119		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
BLACKROCK INSTITUTIONAL TRUST COMPANY, N.A. INVESTMENT FUNDS FOR EMPLOYEE BENEFIT TRUSTS AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	918.144		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDREAL ESTATE ETF	22.641		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDPROPERTY ETF	5.179		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ISHARES MSCI EUROPE SMALL-CAP ETF	6.255		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ISHARES DEVELOPED REAL ESTATE INDEX FUND OF BLACKROCK FUNDS	88.873		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ISHARES CORE MSCI EUROPE ETF	95.397		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ISHARES GLOBAL REIT ETF	134.158		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ISHARES EDGE MSCI MULTIFACTOR INTL SMALL-CAP ETF	17.157		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; 3: Lista 3; -: Non Votante; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI Ordinaria 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
CONNECTICUT GENERAL LIFE INSURANCE COMPANY	496		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
SMTB ALLIAN CEBERNSTEIN KOKUSAIREIT MOTHER FUND	1.776.385		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ARROWSTREET INTERNATIONAL EQUITY EAFE TRUST FUND	104.464		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
BNP PARIBAS EASY - FTSE EPRA/NAREIT DEVELOPED EUROPE AGENTE:BP2S LUXEMBOURG	35.882		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
NTS LIMITED AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	26.148		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
ARROWSTREET ACWI ALPHA EXTENSION FUND V (CAYMAN) LIMITED	22.093		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
MTBJ LTD AS TRUSTEE DEVELOPED MARKETS REIT INDEX MOTHER FUND	309		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
MERCER GE INTERNATIONAL EQUITY FUND	46.258		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
VANGUARD TOTAL WORLD STOCK INDEX FUND	29.470		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG	285.042		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
VANGUARD DEVELOPED MARKETS INDEX FUND	422.008		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
INTE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH FOR ENTSORGUNGSFONDS	278.877		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
INTERNATIONAL MONETARY FUND	9.463		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
BERNSTEIN FUND INC INTERNATIONAL SMALL CAP PORTFOLIO	388.706		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ISHARES II PUBLIC LIMITED COMPANY	57.577		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
SHELL TRUST (BERMUDA) LTD AS TRUSTEE OF THE SHELL OVERSEAS CONTRIBUTORY PENSION FUND AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	28.688		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY	455.449		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ISHARES VII PLC	47.606		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ISHARES III PUBLIC LIMITED COMPANY	64.397		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
AWARE SUPER	55.447		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
VANECK VECTORS FTSE INTERNATIONAL PROPERTY (HEDGED) ETF AURORA PLACE	2.737		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
VANGUARD INVESTMENT SERIES PUBLIC LIMITED COMPANY AGENTE:BROWN BROTHERS HARR	18.641		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
ARROWSTREET GBL -ALPHA EXT AGENTE:CREDIT SUISSE SECURI	80.930		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ONEPATH GLOBAL SHARES - SMALL CAP (UNHEDGED) INDEXPOOL AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	4.595		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
CITY OF PHILADELPHIA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	3.048		F	F	F	C	C	C	3	F	3	F
SCHWAB GLOBAL REAL ESTATE FUND AGENTE:BROWN BROTHERS HARR	160.424		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
MSCI ACWI EX-U.S. IMI INDEX FUND B2 AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	7.316		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
BLACKROCK MSCI EAFE SMALL CAP EQUITY INDEX FUND B (EAFESMLB) AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	31.051		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
NEW YORK STATE COMMON RETIREMENT FUND AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	29.931		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
BNP PARIBAS EASY - FTSE EPRA/ NAREIT DEVELOPED EUROPE EX UK GREEN AGENTE:BP2S LUXEMBOURG	11.375		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK DEVELOPED MARKETS R AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	929		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; 3: Lista 3; 4: Non votante; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI Ordinaria 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
MULTI-MANAGER INTERNATIONAL EQUITY STRATEGIES FUND AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	56.617		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	107.977		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
BLACKROCK MSCI EMU IMI INDEX FUND B (EMUIMIB) AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	45		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
VANGUARD FIDUCIARY TRUST COMPANY INSTITUTIONAL TOTAL INTERNATIONAL STOCK MARKET INDEX TRUST II AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	255.648		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
VANGUARD FIDUCIARY TRUST COMPANY INSTITUTIONAL TOTAL INTERNATIONAL STOCK MARKET INDEX TRUST AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	29.438		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
ALLIANZGI-FONDS DSPT AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	4.223		F	F	C	A	C	F	3	F	3	F
MSCI WORLD SMALL CAP EQUITY ESG SCREENED INDEX FUND B (WSMESGB) AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	5.605		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
VANGUARD ESG INTERNATIONAL STOCK ETF AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	5.375		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
DEVELOPED REAL ESTATE INDEX FUND B(GREITB) AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	22.387		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A AGENTE:BP2S MILAN	16.703		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
BLACKROCK CDN GLOBAL DEVELOPED REAL ESTATE INDEX FUND AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	68.838		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
STICHTING SHELL PENSIOENFONDS AGENTE:JP MORGAN BANK LUXEM	48.794		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
CC AND L Q MARKET NEUTRAL FUND II AGENTE:THE BANK OF NOVA SCO	296		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND AGENTE:SUMITOMO MITSUI TRUS	13.240		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
SHINKO GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND AGENTE:SUMITOMO MITSUI TRUS	122		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
DAIWA SEKAI REIT INDEX MOTHER FUND AGENTE:SUMITOMO MITSUI TRUS	166		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
MORGAN STANLEY INVESTMENT FUNDS	25		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
BNP PARIBAS FUND III NV-BNP PARIBAS GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND AGENTE:BP2S LUXEMBOURG	3.364		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
BLACKROCK INDEX SELECTION FUND	89.725		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	388.840		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
UNISUPER AGENTE:BNP SS SIDNEY BRANCH	1.960		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
EQ ADVISORS TRUST - 1290 VT REAL ESTATE PORTFOLIO AGENTE:JP MORGAN CHASE BANK	1.348		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
TOFS GLOBAL FUND OF REITS FUNDS INVESTMENT TRUST NO.1 AGENTE:HONGKONG/SHANGHAI BK	16.702		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
HSBC ETFS PLC NORTH WALL QUAY	7.008		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
NATWEST TDS DEP BNYM RM GLO EQ FUND	19.099		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
VANGUARD FTSE ALL WORLD EX US SMALL CAP INDEX FUND	177.826		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
VANGUARD EUROPEAN STOCK INDEX FUND	116.158		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
WESPATH FUNDS TRUST	1.701		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
ARROWSTREET GLOBAL EQUITY ACWI CIT A SUB FUND OF ARROWSTREET COLLECTIVE INVESTMENT TRUST	39.360		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ACADIAN INTERNATIONAL SMALL CAP FUND	323.856		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; 3: Lista 3; -: Non Votante; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI Ordinaria 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
SHELL CANADA 2007 PENSION PLAN 400	499		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
BNP PARIBAS FUNDS - US GROWTH AGENTE:BP2S LUXEMBOURG	343.731		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
MAN NUMERIC INTERNATIONAL SMALL CAP	8.300		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
STEWARDSHIP PARA GLB	2.264		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
WBW TRUST NUMBER ONE	486		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ALLSTATE INSURANCE COMPANY	1.180		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
ACADIAN INTERNATIONAL SMALL CAP EQUITY II FUND LLC	18.855		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
STATE OF WISCONSIN INVESTMENT BOARD	1		F	F	F	C	F	F	A	F	3	F
FLORIDA RETIREMENT SYSTEM TRUST FUND	24.000		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
FIRST TRUST FTSE EPRA NAREIT DEVELOPED MARKETS REAL ESTATE	1.265		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
PENSION RESERVES INVESTMENT TRUST FUND	122.313		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
BNY MELLON GLOBAL FUNDS PLC BNY MELLON SMALL CAP EUROLAND	61.472		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
STICHTING AHOLD DELHAIZE PENSIOEN AGENTE:BNP PARIBAS 2S-PARIS	17.827		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
STICHTING SPOORWEGPENSIOENFONDS	1		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
XTRACKERS MSCI EUROZONE HEDGED EQUITY ETF	148		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ARROWSTREET US GROUP TRUST	31.916		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
TEXTRON INC MASTER TRUST	119.800		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
THE CLEVELAND CLINIC FOUNDATION	17.514		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA	1		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	6.027		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
COX ENTERPRISES INC MASTER TRUST	30.800		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	1.414		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	841		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP AGENTE:BP2S LUXEMBOURG	29.439		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
STICHTING BEDRIJFSPENSIOENFONDS VOOR HET SCHILDERS AFWERK IJF	14.214		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
VIRGINIA RETIREMENT SYSTEM	1.888		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
COMMONWEALTH OF PENNSYLVANIA PUBLIC SCHOOL EMPLOYEES RETIR	26.667		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
STICHTING PENSIOENFONDS HORECA & CATERING	8.568		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
THE BNYM INT LIMITED AS TRUSTEE OF ISHARES GLOBAL PROPERT INDEX FUND UK	197.549		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
METROPOLITAN WATER RECLAMATION DISTRICT RETIREMENT FUND	46.400		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
INDIANA PUBLIC RETIREMENT SYSTEM	2.489		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	3.329		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; 3: Lista 3; 4: Non votante/Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI Ordinaria 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
BLK MAGI FUND A SERIES TRUST	946		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD.	95.827		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
AMP INTERNATIONAL PROPERTY INDEX FUND HEDGED AGENTE:BNP SS SIDNEY BRANCH	13.315		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
THE NOMURA TRUST AND BANKING C	25.696		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR	377.742		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
MUL LYX FTSE IT ALL CAP PIR 20	3.735		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
LYXINDX FUND - LYXOR MSCI EMU	26.171		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
RETURN TO WORK CORPORATION OF SOUTH AUSTRALIA RICHIEDENTE:CITIBANK NA NEW YORK SA WCIVGR RTN WRK CORP SA	2.521		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
UBS FUND MGT (CH) AG RICHIEDENTE:UBS CH AG FM CLIENT ASSETS	18.763		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
UBS FUND MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG. RICHIEDENTE:UBS CH AG FM CLIENT ASSETS	54.847		F	F	C	C	F	F	3	F	3	F
GOVERNMENT OF NORWAY RICHIEDENTE:CBNY SA GOVERNMENT OF NORWAY	840.357		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
WHEELS COMMON INVESTMENT FUND TRUSTEES LIMITED RICHIEDENTE:NT NTO UK CIF CLIENTS ACCOUNT	3.177		F	F	A	C	F	F	3	F	3	F
PRODUCER-WRITERS GUILD OF AMERICA PENSION PLAN RICHIEDENTE:NT NTO TREATY/NON TREATY TAX L	5.377		F	F	F	C	F	F	3	F	3	F
		15.006.933										
COMPUTERSHARE S.P.A. RAPPRESENTANTE DELEGATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF IN PERSONA DI CLAUDIO CATTANEO - PER DELEGA DI	0											
COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.	45.153.442		F	F	F	F	F	F	1	F	1	F
COOPERATIVA RENO SCARL	23.017		F	F	F	F	F	F	1	F	1	F
COOP LOMBARDIA SOC. COOP.	2.678.879		F	F	F	F	F	F	1	F	1	F
UNICOOP TIRRENO SOCIETA' COOPERATIVA	8.681.625		F	F	F	F	F	F	2	F	1	F
di cui 1.350.000 azioni di pegno a favore Factorcoop;												
EUROPA PLUS SCA SIF-RES OPPORTUNITY	4.965.396		F	F	F	F	F	F	3	F	3	F
		61.502.359										

Legenda:

1 Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020
2 Destinazione del risultato d'esercizio
3 Relazione remunerazione Sezione 1
4 Relazione remunerazione Sezione 2
5 Determinazione del numero dei componenti del CdA
6 Determinazione della durata in carica del CdA
7 Nomina del Consiglio di Amministrazione
8 Determinazione del compenso del CdA
9 Nomina dei tre sindaci effettivi e dei tre sindaci
10 Determinazione del compenso del Collegio Sindacale

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; 3: Lista 3; -: Non Votante; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum