

**Bilancio Consolidato Gruppo IGD  
e Progetto di Bilancio di esercizio IGD Siiq S.p.A.  
al 31 dicembre 2016**



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

*Sede legale in Ravenna (RA), Via Agro Pontino n. 13,*

*Sede operativa in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13,*

*n. Iscrizione al Registro Imprese di Ravenna e Partita IVA 00397420399*

*REA di Ravenna 88573*

*capitale sociale sottoscritto e versato Euro 599.760.278,16*

**Bilancio Consolidato Gruppo IGD e  
Progetto di Bilancio di esercizio IGD Siiq S.p.A.  
al 31 dicembre 2016**

<b>1.</b>	<b>IL GRUPPO IGD.....</b>	<b>5</b>
1.1	Lettera agli Azionisti.....	5
1.2	Organi Societari e di Controllo e Struttura di Governance – dati di sintesi .....	8
1.3	Principali Highligths del Gruppo.....	14
<b>2.</b>	<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE.....</b>	<b>17</b>
2.1	Il Gruppo IGD .....	17
2.2	Andamento dell'esercizio 2016.....	23
2.2.1	Analisi economica.....	23
2.2.2	Analisi patrimoniale e finanziaria .....	32
2.3	Il titolo .....	39
2.4	Eventi rilevanti dell'esercizio.....	46
2.5	Il Portafoglio Immobiliare .....	51
2.6	Valutazioni dei periti indipendenti .....	65
2.7	Il Quadro normativo/regolamentare SIIQ.....	103
2.8	Organizzazione e Risorse umane.....	106
2.9	Eventi successivi alla chiusura .....	109
2.10	Evoluzione prevedibile della gestione.....	109
2.11	Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti.....	110
2.12	Operazioni infragruppo e con parti correlate.....	120
2.13	Azioni Proprie .....	120
2.14	Attività di ricerca e sviluppo .....	120
2.15	Operazioni significative.....	120
2.16	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 .....	120
2.17	Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo .....	121
2.18	Proposta di approvazione del bilancio, di destinazione dell'utile di esercizio 2016 e di distribuzione di dividendi 122	
<b>3.</b>	<b>RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI.....</b>	<b>123</b>
3.1	PROFILO DELL'EMITTENTE .....	124
3.2	INFORMAZIONI sugli ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123- <i>bis</i> , comma 1, TUF) alla data del 28.02.2017	124
3.3	COMPLIANCE (ex art. 123- <i>bis</i> , comma 2, lett. a), TUF) .....	127
3.4	CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	128
3.5	IL TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE .....	145
3.6	COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123- <i>bis</i> , comma 2, lett. d), TUF).....	146
3.7	COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE .....	146
3.8	REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI.....	147
3.9	COMITATO DI PRESIDENZA .....	147
3.10	COMITATO CONTROLLO E RISCHI .....	148
3.11	SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI.....	150
3.11.01	AMMINISTRATORE INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 157	
3.11.02	RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI <i>INTERNAL AUDIT</i> .....	158
3.11.03	IL MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.lgs. 231/2001 .....	159
3.11.04	SOCIETA' DI REVISIONE .....	160
3.11.05	DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI.....	160

3.11.06	COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI .....	161
3.12	INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE .....	161
3.13	NOMINA DEI SINDACI.....	164
3.14	COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)	165
3.15	RAPPORTI CON GLI AZIONISTI .....	167
3.16	ASSEMBLEE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF) .....	168
3.17	ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF) .....	169
3.18	CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO.....	169
<b>4.</b>	<b>GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2016.....</b>	<b>175</b>
4.1	Conto economico consolidato.....	176
4.2	Conto economico complessivo consolidato .....	177
4.3	Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata.....	178
4.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato .....	179
4.5	Rendiconto finanziario consolidato .....	180
4.6	Note di commento ai prospetti contabili .....	181
4.7	Direzione e coordinamento .....	244
4.8	Elenco delle partecipazioni rilevanti.....	245
4.9	Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob.....	245
4.10	Attestazione del bilancio consolidato .....	246
4.11	Relazione della Società di Revisione.....	247
<b>5.</b>	<b>IGD SIIQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 .....</b>	<b>249</b>
5.1	Conto economico.....	250
5.2	Conto economico complessivo .....	251
5.3	Situazione patrimoniale-finanziaria .....	252
5.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto .....	253
5.5	Rendiconto finanziario .....	254
5.6	Note di commento ai prospetti contabili .....	255
5.7	Direzione e coordinamento .....	314
5.8	Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob.....	314
5.9	Attestazione del bilancio d'esercizio .....	315
5.10	Allegati.....	316
5.11	Relazione della Società di Revisione.....	318
5.12	Relazione del Collegio Sindacale .....	320
<b>6.</b>	<b>GLOSSARIO .....</b>	<b>342</b>

## 1. IL GRUPPO IGD

### 1.1 Lettera agli Azionisti

Signori Soci,

il Bilancio 2016 della Vostra Società presenta risultati che fanno dell'esercizio appena concluso il migliore nella storia di IGD.

L'utile netto di Gruppo ha raggiunto 68,3 milioni di Euro, con un progresso del 49,7% rispetto al dato del 2015. L'indicatore Funds from Operations (FFO) da gestione caratteristica, pari a 53,9 milioni di Euro, mostra un incremento del 18,9%: la guidance sull'obiettivo di fine anno, che avevamo indicato in un range del 15-16% in occasione della pubblicazione dei risultati semestrali, è stata perciò ampiamente superata.

La puntuale ed efficace realizzazione degli investimenti previsti dal Business Plan 2016-2018 ha alimentato la forte generazione di cassa da attività operative, sostenuta dalla crescita dell'8,4% dei Ricavi da attività immobiliare e locativa e ben rappresentata dai 94,0 milioni di Euro raggiunti in termini di EBITDA consolidato; il progresso dell'11,4% rispetto all'EBITDA del 2015 indica un ritmo di sviluppo superiore a quello dei Ricavi. Se ci concentriamo sull'EBITDA Margin della gestione caratteristica, rileviamo un sensibile miglioramento, dal 67,3% del 2015 al 69,3% dell'esercizio appena concluso: a produrlo, l'effetto combinato dell'incremento dei Ricavi con uno stretto controllo dell'evoluzione dei costi operativi.

IGD può oggi contare su un portafoglio immobiliare di ragguardevoli dimensioni: il fair value certificato dai periti a fine 2016 è pari a 2.178 milioni di Euro. Il dato si confronta con una valutazione di 2.082 milioni di Euro di fine 2015, indicando un progresso in valore assoluto di 95,8 milioni di euro, ovvero + 4,6%. Nel corso dei 12 mesi il perimetro del Gruppo si è ampliato, grazie all'investimento di circa 47 milioni di Euro nella galleria commerciale del centro Maremà a Grosseto, inaugurato lo scorso 27 ottobre. Il fair value del patrimonio immobiliare di Gruppo aumenta anche in termini omogenei rispetto al perimetro di fine 2015, come riflesso delle prospettive di crescita dei ricavi e della compressione degli yield che i valutatori indipendenti hanno rilevato per gli asset più performanti. Gli incrementi di maggior rilievo si sono verificati in particolare in quei centri commerciali che hanno beneficiato di interventi di restyling e nuovi fit-out degli spazi o di estensioni delle superfici affittabili.

Oggi IGD è una realtà con un portafoglio equilibrato in termini di dimensioni medie degli asset, ben distribuito geograficamente e con buona parte dei centri che ha un posizionamento molto forte nel proprio bacino di riferimento: caratteristiche che ne riducono la rischiosità complessiva. Guidata dall'obiettivo di mantenere elevati livelli di occupancy (migliorati e pari al 97,3% in Italia e al 96,1% in Romania), nel tempo la vostra Società ha continuato a investire per mantenere elevata la qualità e l'attrattività del portafoglio, anche negli anni di crisi più profonda dei consumi. Abbiamo fatto evolvere la composizione merceologica degli operatori presenti nelle gallerie per rispondere alle nuove esigenze del mercato più incentrate sui servizi alla persona e sulla ristorazione, intesa anche come esperienza legata ai momenti di svago. Un percorso che è stato caratterizzato da una rimodulazione degli spazi, finalizzata anche a consentire l'inserimento di marchi di richiamo nelle gallerie, che agiscono da attrattori nuovi rispetto alla tradizionale ancora alimentare.

La nostra esperienza nel ridisegnare gli spazi, riducendo le superfici dell'ipermercato e riorientando i flussi del traffico in galleria, ha avuto pieno successo ad Afragola, nel centro commerciale vicino a Napoli; stiamo replicando questo stesso modello nel centro Città delle Stelle di Ascoli, in occasione dei lavori che porteranno a incrementare la superficie della galleria. Un esempio altrettanto significativo è stato quello del restyling di Centro Borgo, a Bologna, dove sono stati rimodulati gli spazi per consentire una razionalizzazione delle funzioni d'uso creando nuovi flussi di traffico.

Il 2016 rappresenta, quindi, un anno di conferma e consolidamento di nuovi fenomeni già ravvisabili nella lettura del Bilancio 2015 anche sotto il profilo della voce "Variazioni di Fair Value". Se nel 2015, infatti, tale saldo risultava positivo per 1,5 milioni di Euro, segnando una svolta rispetto alla variazione negativa di 23,1 milioni di Euro del

2014, nel 2016, a fronte di un saldo positivo di ben 19,5 milioni di Euro, IGD ha un immediato e ancor più significativo riscontro della validità degli investimenti sostenuti per mantenere elevata la qualità del proprio portafoglio di immobili.

Contemporaneamente, la rigorosa disciplina finanziaria e l'ottimizzazione della struttura del debito, che abbiamo potuto attuare grazie al rating di livello investment grade, hanno permesso al Loan-to-Value di mantenersi ben al di sotto della soglia del 50%, attestandosi a fine anno al 48,3%, e all'Interest Cover Ratio di rafforzarsi ulteriormente, raggiungendo il livello di 2,24x.

Nel corso del 2016 al debito IGD è infatti stato attribuito dall'agenzia Moody's il rating Baa3; questo ha aperto alla Società un nuovo mercato: quello degli investitori istituzionali che possono investire esclusivamente in debito con rating in area "investment grade". IGD ha perciò potuto collocare presso investitori internazionali due emissioni obbligazionarie - una in primavera e l'altra a cavallo tra 2016 e 2017 - per un totale di 400 milioni di Euro. Oggi il debito della società presenta perciò un'equilibrata suddivisione, per 2/3 in obbligazioni e per 1/3 in debito bancario. Il costo del debito, grazie a questa serie di operazioni, ha subito una significativa riduzione, che sarà ancora più evidente nel prossimo esercizio.

Un ulteriore segnale che offre concreti riscontri del nuovo valore creato per i nostri azionisti nell'esercizio proviene dalla crescita del Net Asset Value, che misuriamo attraverso l'EPRA Triple Net Asset Value per azione rettificato, passato da 1,25 Euro di fine 2015 a 1,29 Euro di fine 2016 (+3,2%).

Sulla scorta del solido quadro presentato dai risultati del Bilancio 2016, il Consiglio di Amministrazione propone la distribuzione di un dividendo di 0,045 Euro per azione, in crescita del 12,5% rispetto al dividendo di 0,040 Euro distribuito per l'esercizio 2015. Distribuendo 36,6 milioni di Euro, IGD conferma peraltro la politica di dividendi indicata dal Business Plan, che prevede una distribuzione di utili intorno a 2/3 dell'FFO.

Dall'analisi dei risultati del 2016 deriviamo anche elementi che ci aiutano a guardare con fiducia ai progetti previsti dal Piano 2016-2018, ai quali stiamo lavorando. Dopo l'esperienza dell'apertura di Grosseto, dove grazie alla stimolante proposta commerciale il centro Maremà ha ottenuto, nelle prime settimane dopo l'inaugurazione, un afflusso di visitatori che non si riscontrava da diversi anni in un centro di medie dimensioni vicino a una città di provincia, stiamo replicando a Ravenna il medesimo sforzo, nell'ampliamento delle superfici della galleria che inaugureremo entro il primo semestre 2017. Intanto, nelle Officine Storiche di Livorno, stiamo realizzando un concept innovativo, che sarà completato nel 2018, con superfici dedicate al tempo libero e alla ristorazione destinate a dare impulso all'intero progetto del nuovo fronte-mare di Livorno che stiamo portando avanti.

In questi mesi stiamo anche implementando interventi volontari che renderanno ancora più sicuri i nostri asset sotto il profilo antisismico. Per quanto i centri che abbiamo in Abruzzo e nelle Marche non abbiano riportato danni strutturali in occasione delle scosse di terremoto che si sono verificate ad agosto e nei mesi seguenti, IGD è impegnata a dare ancora maggiori garanzie alla salute e all'incolumità dei visitatori e degli operatori presenti nei propri centri, con una serie di interventi mirati. Una filosofia di attenzione alla gestione del patrimonio immobiliare che ci ha guidato anche nel processo che nel 2018 ci porterà ad avere il 90% degli asset con la certificazione ambientale UNI EN ISO 14001.

Negli ultimi mesi IGD è stata oggetto di importanti riconoscimenti esterni, anche in ambito internazionale. Al MAPIC di Cannes, la più importante fiera internazionale del nostro settore, il restyling del Centro Sarca - che vanta peraltro la recente certificazione BREEAM - è stato riconosciuto tra i finalisti come uno dei progetti eccellenti nella categoria "Best redeveloped shopping center". La qualità della nostra reportistica aziendale è stata giudicata rispondente alle Best Practices indicate dall'associazione europea del settore real estate, che ci ha infatti attribuito l'EPRA sBPR Gold Award relativamente al Bilancio di Sostenibilità e l'EPRA BPR Silver Award relativamente al Bilancio Annuale 2016, con un progresso rispetto al Bronze Award ricevuto nel 2015. IGD è inoltre risultata finalista nella sezione dedicata alle Piccole e Medie Imprese dell'Oscar di Bilancio, il premio organizzato dalla Federazione Relazioni Pubbliche Italiana. Nel settembre 2016 IGD ha anche ottenuto il Rating di Legalità dall'Autorità Garante della

Concorrenza e del Mercato (AGCM), vedendosi riconosciuto il punteggio massimo possibile, pari a tre 'stellette'. Non da ultimo, Moody's ha recentemente confermato "stabile" l'outlook del debito IGD, pur avendo peggiorato, nella medesima review, quello del debito sovrano dell'Italia.

Mentre proseguiremo nella coerente realizzazione del Business Plan 2016-2018, nel 2017 ci sforzeremo di comunicare con chiarezza non solo i risultati che emergono dai "financials", ma anche quelli che risiedono in un patrimonio "intangibile" della Società, convinti che tanto gli uni quanto gli altri si traducano in risultati concreti per i nostri azionisti.

Il dividendo proposto di 0,045 euro prefigura uno yield del 6,2%, se calcolato sul prezzo dell'azione IGD a fine 2016 di 0,724 Euro: possiamo perciò confermare, con questo dividendo, una colonna portante dei ritorni che ci proponiamo di offrire ai nostri azionisti. D'altro lato il rapporto P/NNNAV 2016, che indica uno sconto del 43,4%, ci dice che il valore netto dei nostri asset è nettamente superiore a quello che il prezzo dell'azione IGD incorpora in questo momento. Sappiamo che i valori borsistici di un titolo possono essere condizionati da fattori che esulano dallo specifico apprezzamento per i fondamentali della singola società. Certamente nel corso del 2016 la performance del titolo IGD è stata condizionata da un maggiore rischio-Italia percepito e dal fenomeno di rotazione settoriale avvenuto dal settembre 2016 in poi nei portafogli di grandi investitori istituzionali: una rotazione che ha penalizzato i titoli difensivi, tra cui quelli del real estate, a favore dei titoli ciclici. Ciononostante riteniamo di avere noi stessi, come Società, un'importante leva per ridurre il forte sconto cui tratta il nostro titolo sul NAV: concentrarci su una fedele realizzazione del percorso indicato dal Business Plan e comunicarne i risultati con chiarezza. Un impegno che ci sentiamo di rinnovare in modo convinto.

Il Presidente  
f.to  
Gilberto Coffari

L'Amministratore Delegato  
f.to  
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 Presidenza	Comitato Controllo e Rischi	Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	Comitato Parti correlate
Gilberto Coffari	Presidente	x			x			
Fernando Pellegrini	Vice Presidente		x		x			
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	x			x			
Aristide Canosani	Consigliere		x					
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere			x				
Elio Gasperoni	Consigliere		x		x			
Leonardo Caporioni	Consigliere		x					
Lentz Matthew David	Consigliere			x				x
Elisabetta Gualandri	Consigliere			x		x	x	
Milva Carletti	Consigliere			x			x	
Rossella Saoncella	Consigliere			x		x		x
Andrea Parenti	Consigliere			x			x	x
Livia Salvini	Consigliere			x		x		

Collegio sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Anna Maria Allievi	Presidente	X	
Roberto Chiusoli	Sindaco	X	
Pasquina Corsi	Sindaco	X	
Pierluigi Brandolini	Sindaco		X
Isabella Landi	Sindaco		X
Andrea Bonechi	Sindaco		X

### Società di Revisione

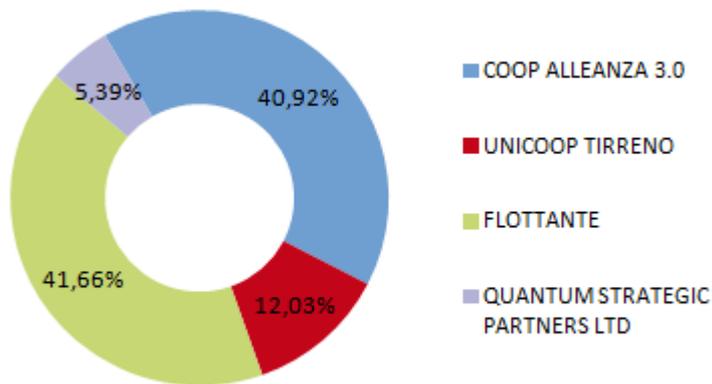
PricewaterhouseCoopers S.p.A.

### Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

Grazia Margherita Piolanti

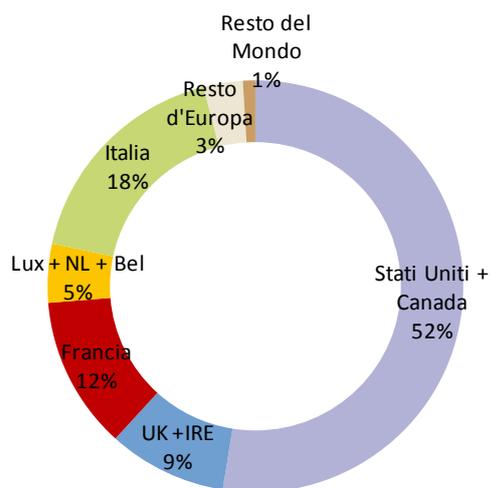
## AZIONARIATO

### COMPOSIZIONE AZIONARIATO



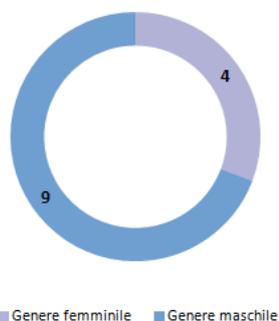
Coop Alleanza 3.0 soc.coop. è la società risultante dalla fusione tra Coop Adriatica s.c.a. r.l., Coop Consumatori Nordest soc.coop. e Coop Estense s.c. con effetto dal 1 gennaio 2016.

### AZIONARIATO PER AREA GEOGRAFICA

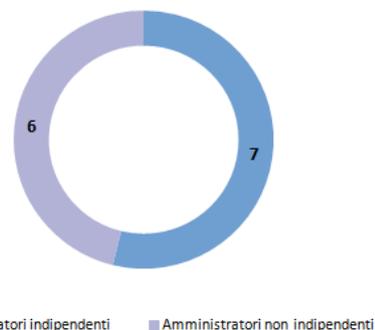


## Consiglio di Amministrazione

### Quote di genere

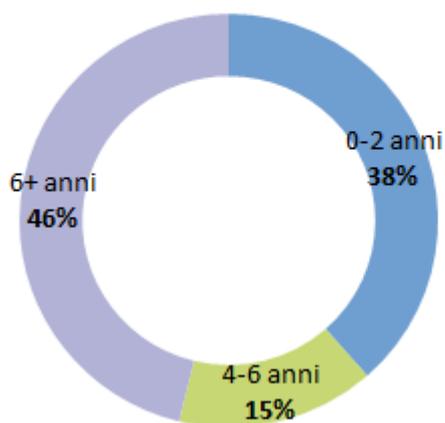


### Amministratori indipendenti/non indipendenti



### Anzianità dei Consiglieri nel Cda (% su totale dei Consiglieri)

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

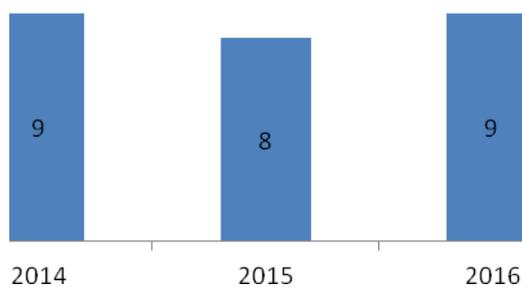


### Evoluzione rispetto al precedente mandato

	Mandato scorso	Mandato corrente	FTSE MID CAP
Numero di Consiglieri	15	13	
Consiglieri eletti dalla minoranza	0	2	
% di componente femminile nel C.d.A.	20%	31%	26,20%
% di Consiglieri indipendenti	53%	54%	
Età media dei Consiglieri	64	58	57,1%
Status del Presidente	Esecutivo	Esecutivo	
Esistenza del Lead Independent Director (LID)	Sì	No	

## FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMISTRAZIONE

Numero di riunioni del CdA



Tasso di partecipazione dei Consiglieri



Numero di riunioni dei Comitati e tasso di partecipazione dei consiglieri

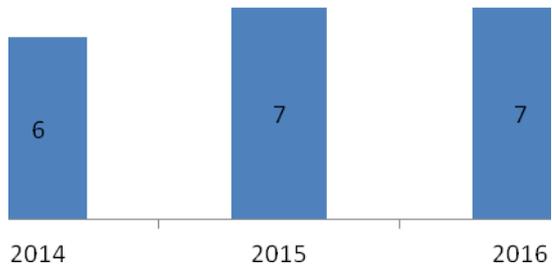
	Numero riunioni	Tasso di partecipazione	Presenza di membri indipendenti (%)
Comitato Nomine e Remunerazione	5	100%	100%
Comitato Controllo e Rischi	7	95%	95%
Comitato Operazioni con Parti Correlate	2	100%	100%

## Processo di Board Evaluation

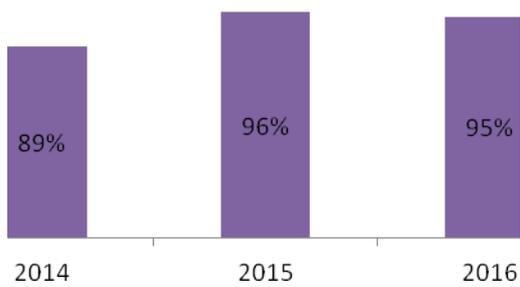
Realizzazione del processo di board evaluation	SI
Soggetto Valutatore	Egon Zehnder
Modalità di autovalutazione	Questionario anonimo/interviste

## SISTEMA DI CONTROLLO E RISCHI – funzionamento Comitati

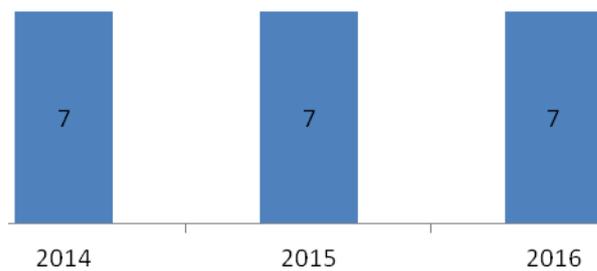
**Numero di riunioni del Comitato  
Controllo e Rischi**



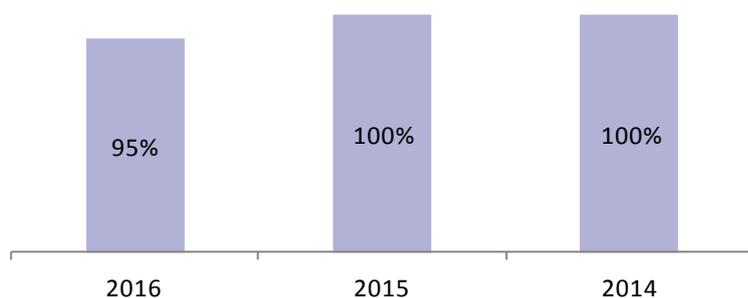
**Tasso di partecipazione al Comitato  
Controllo e Rischi**



**Numero di riunioni del Collegio Sindacale**



### Tasso di partecipazione al Collegio Sindacale



### Principali elementi del Sistema di Controllo

---

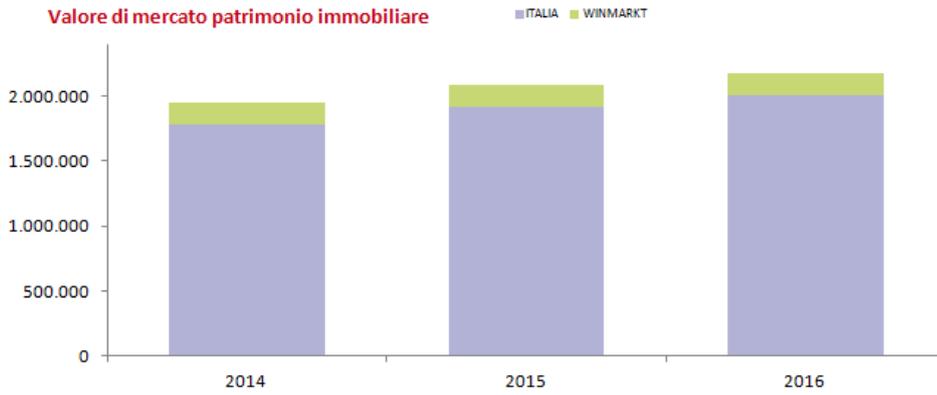
Presenza della funzione di risk management	Si
Esiste un piano di Enterprise risk management	Si
Se si tale piano di ERM viene discusso con il Comitato?	Si
Predisposizione di specifici programmi di compliance (Antitrust/Anticorruption/Whistleblowing...)	Si

---

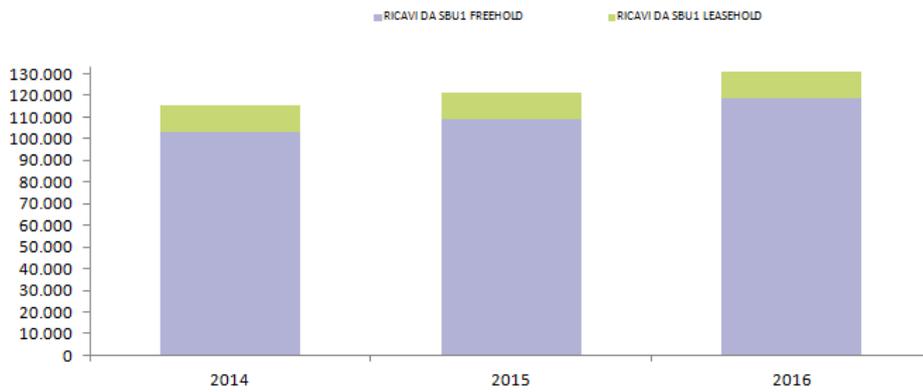
Per maggiori informazioni si rimanda al capitolo **3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI.**

## 1.3 Principali Highlights del Gruppo

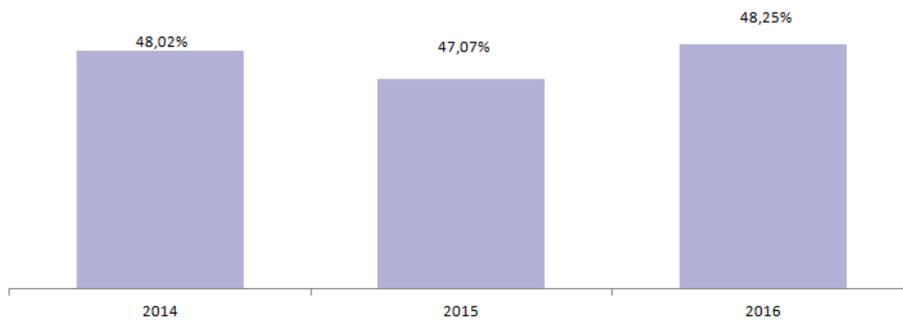
Valore di mercato patrimonio immobiliare



Ricavi attività locativa gest. caratt.



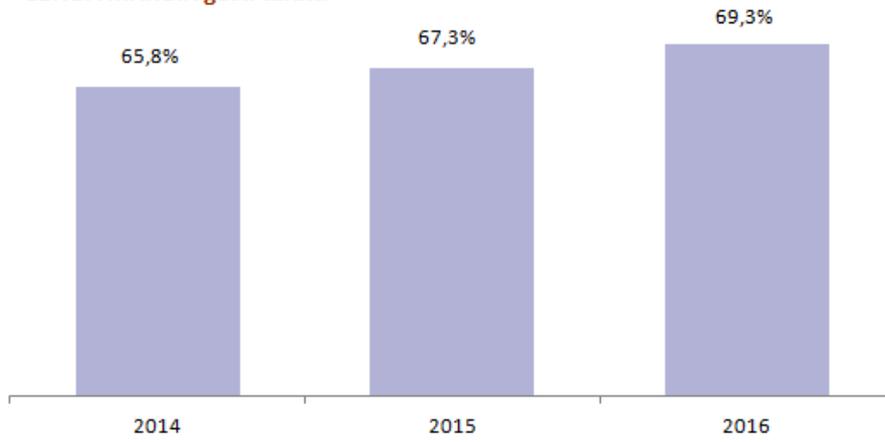
Loan to value



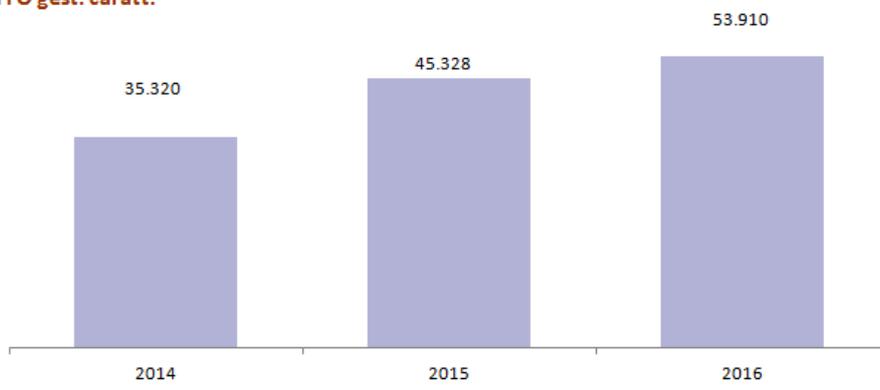
EBITDA gest. caratt.



**EBITDA MARGIN gest. caratt.**



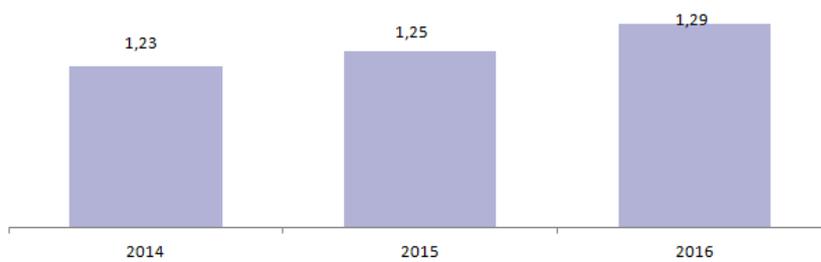
**FFO gest. caratt.**



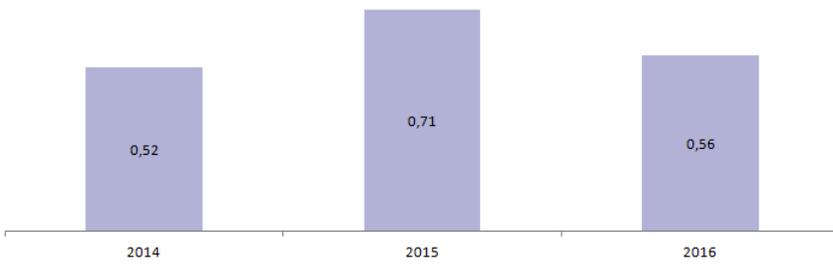
**COSTO MEDIO DEL DEBITO**



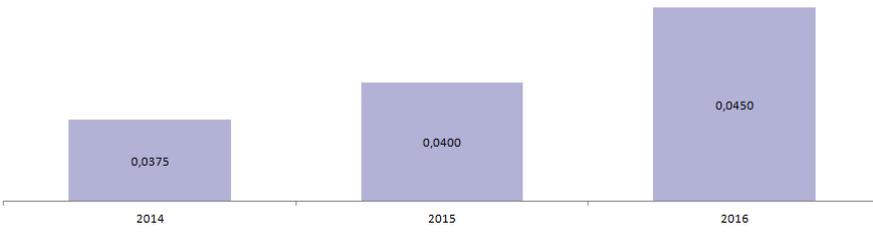
**Epra NNNav per azione**



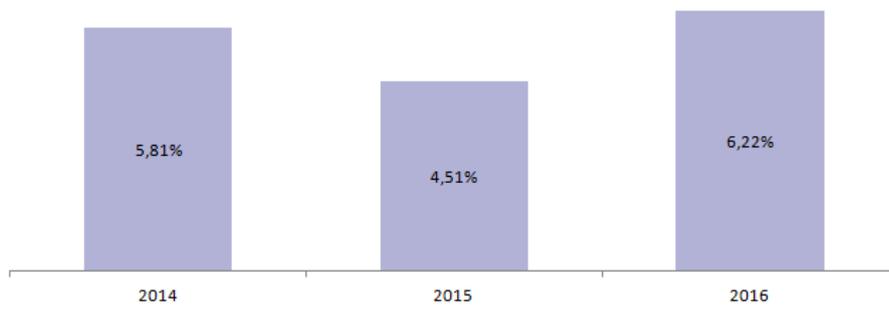
**Prezzo Titolo/Epra NNAV**



**Dividendo**



**Dividend Yield**



## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori azionisti,

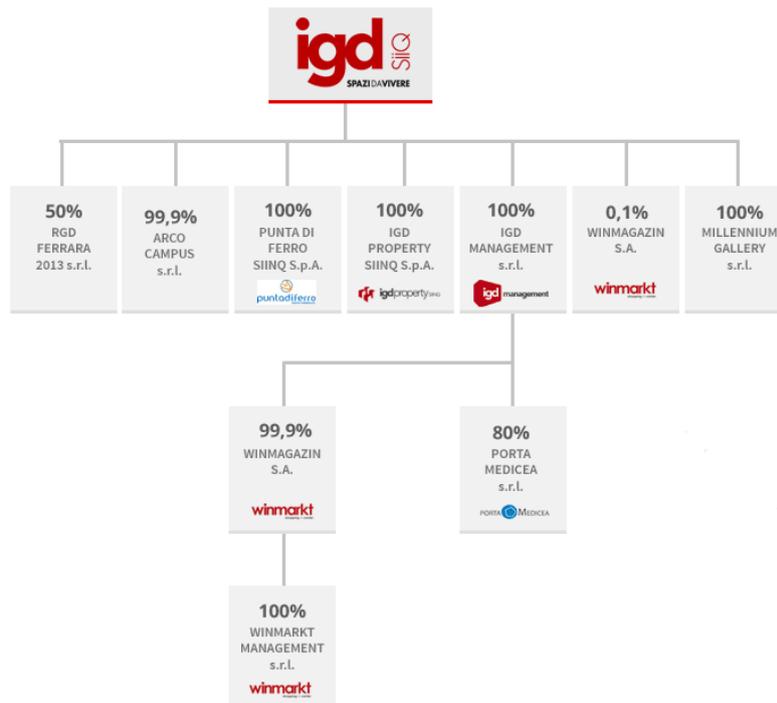
con la relazione degli Amministratori di seguito esposta si sono volute unificare le relazioni sulla gestione al Bilancio consolidato e al Bilancio della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al fine di evitare le ripetizioni che i due documenti separati avrebbero comportato. Il Bilancio consolidato del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (IGD SIIQ S.p.A o IGD per brevità) al 31.12.2016, 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 certificato e quindi conformi ai principi contabili IAS/IFRS. Gli indicatori alternativi di performance indicati sono stati ricavati dai bilanci preparati conformemente ai principi IAS/IFRS ma sono stati calcolati anche in base ad altre fonti o a metodologie alternative, laddove distintamente specificato, che possono risultare non in conformità ai principi contabili applicati ai bilanci sottoposti a revisione contabile e possono non tenere conto degli obblighi di iscrizione, rilevazione e presentazione associati a tali principi. Gli indicatori ritenuti significativi per la lettura del Bilancio del Gruppo sono i ricavi like for like, l'Ebitda della gestione caratteristica, l'Ebitda margin della gestione caratteristica, l'FFO, la posizione finanziaria netta, l'interest cover ratio, il costo medio del debito (al netto degli oneri accessori ricorrenti e non), il gearing ratio, il Loan to value, il net asset value (NAV) e triple net asset value (NNNAV), le cui modalità di calcolo sono descritte nel Glossario.

### 2.1 Il Gruppo IGD

IGD è stata la prima realtà in Italia a divenire SIIQ, nel 2008, ed è tuttora l'unica società del comparto della grande distribuzione che sia stata ammessa a tale regime fiscale. La parte prevalente del patrimonio immobiliare del Gruppo si trova in Italia (ca 93%). La parte restante degli asset è in Romania (ca 7%), dove IGD controlla la catena di centri commerciali Winmarkt, attraverso la società Winmagazin S.A..



In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà siti in Italia. Al 31.12.2016 alla capogruppo fanno inoltre riferimento:

- il 100% di **Millennium Gallery S.r.l.** (parte della galleria commerciale di Rovereto e ramo d'azienda del centro commerciale di Crema);
- il 50% di **RGD Ferrara 2013 S.r.l.**, costituita il 30 settembre 2013, per la gestione del ramo d'azienda del centro commerciale Darsena City di Ferrara;
- il 100% di **IGD Property SIIQ S.p.A.**, costituita il 13 dicembre 2012, quale società di investimento immobiliare i cui titoli non sono quotati sui mercati regolamentati;
- il 100% di **Punta di Ferro SIIQ S.p.A.**, società di investimento immobiliare, cui fa capo l'asset della galleria commerciale "puntadiferro" di Forlì, in seguito all'acquisizione del 16 dicembre 2015;
- 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 99,9% 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;
  - l'80% di **Porta Medicea S.r.l.**, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
  - la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
  - le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

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

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

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

## **Le nostre attività**

### **Gestione immobiliare e locativa**

L'attività più rilevante di IGD consiste nella **Gestione Immobiliare e Locativa**, che riguarda la totalità degli immobili di proprietà e alcuni immobili di terzi. Nel realizzare tale attività, la Società è guidata dall'obiettivo di valorizzare il portafoglio nel medio-lungo termine.

La Gestione Immobiliare e Locativa è attuata in tre distinte forme:

1. L'acquisizione e la locazione di immobili. Le acquisizioni di IGD possono riguardare immobili già a reddito oppure asset di nuova apertura, dei quali IGD può decidere di curare anche la fase di sviluppo.
2. L'ottimizzazione del rendimento degli immobili. IGD disegna e persegue politiche commerciali e di marketing finalizzate a stimolare il flusso dei visitatori, come premessa al mantenimento di elevati tassi di occupazione dei propri centri commerciali. Le attività commerciali e gli interventi sugli asset del patrimonio immobiliare sono profondamente intrecciati, in particolare in occasione della realizzazione di restyling o di estensioni delle superfici.
3. La cessione di immobili di proprietà, nell'ottica di potere disporre in ogni momento di una struttura di portafoglio ottimale, attraverso la rotazione degli asset.

### **Servizi**

IGD svolge inoltre sotto forma di Servizi alcune attività che si affiancano alla Gestione Immobiliare e Locativa. Il Facility Management coordina e supervisiona il marketing e le attività essenziali per il funzionamento del centro commerciale, come la vigilanza, le pulizie e gli interventi di manutenzione ordinaria. Nell'ambito dei Servizi rientrano anche l'Agency Management e il Pilotage, nel corso di progetti di restyling o per l'apertura di nuovi spazi, che possono riguardare l'inaugurazione di nuovi sviluppi o estensioni di centri già operativi.

### **Gestione dei contratti**

Alla fine del 2016 in Italia IGD ha in essere 1192 contratti con un totale di 665 operatori. Nel corso dei 12 mesi sono stati sottoscritti 206 nuovi contratti, dei quali 117 per rinnovo e 89 per turnover.

In Romania, a fine 2016, la controllata Win Magazine SA ha in essere 603 contratti; nel corso dell'anno sono stati siglati 207 nuovi contratti; ne sono stati rinnovati 247, a fronte di 189 uscite e recessi anticipati.

Il processo di gestione del turnover ha offerto a IGD nel tempo l'opportunità di continuare a migliorare la qualità e affidabilità degli operatori presenti nei propri centri. Nell'ambito delle attività di Enterprise Risk Management, IGD conduce da tempo un'analisi del profilo di rischio dei tenant, che valuta la percentuale di operatori appartenenti alla medesima classe di rischio sul totale delle controparti e in relazione all'ammontare dei canoni di affitto che rappresentano sul totale dei ricavi di IGD.

Il grado di concentrazione degli operatori che presentano una rilevante incidenza sui ricavi locativi di IGD è limitato: in Italia i primi 10 operatori pesano per il 21,1% dei canoni locativi totali delle Gallerie, mentre in Romania incidono per il 45,1%.

La proposta commerciale di IGD si configura con un buon livello di internazionalizzazione: nelle gallerie in Italia le insegne internazionali rappresentano il 19% delle vendite operatori, mentre in Romania i retailer internazionali pesano per il 38%.

### **Marketing**

Nel corso del 2016 IGD ha strutturato ex novo il Servizio Marketing, come supporto alla gestione dei singoli centri commerciali, per favorire un coordinamento centrale di tutte le iniziative in fase di avvio, permettendo di catturare nuove efficienze nei costi, anche attraverso la gestione di contratti che coinvolgono la fornitura di servizi per più centri, soprattutto nelle attività di comunicazione. I benefici concreti della nuova impostazione organizzativa varata nel 2016 saranno visibili a partire dal 2017, man mano che vari Piani verranno implementati.

Nel corso dell'anno la nuova funzione ha promosso la formazione dell'intera rete su una nuova modalità per la costruzione e realizzazione di Piani Marketing da parte dei Centri Commerciali.

Strutturata su 5 fasi successive, la nuova metodologia introduce elementi di maggiore approfondimento ed analisi rispetto al passato. In particolare:

- accentua la fase di analisi del contesto e di comprensione delle esigenze dei visitatori

- porta l'attenzione su elementi il più possibile quantitativi anche nell'identificazione degli obiettivi del Piano (da definire di anno in anno)
- permette un lavoro specifico sui punti di forza e di debolezza del Centro
- ha un focus sulla misurazione dell'efficacia del Piano stesso, con appositi KPI per i singoli eventi

Su queste basi saranno predisposti i Piani Marketing a partire dal 2017

Gli eventi e le azioni di marketing nel 2016 hanno continuato a ispirarsi alla filosofia "Spazi da vivere", traducendosi in una serie di eventi con un elevato contenuto etico e sociale. Tra questi, l'evento più rilevante è stato "Happy hand in tour", che ha toccato l'intera rete con riscontri molto soddisfacenti in termini di ingressi e con un Social Return on Investment (SROI) pari all'1,61%, in linea con quanto preventivato.

Nel 2016 ha dato i primi risultati il "Progetto innovazione", gestito dall'inizio dell'anno da un gruppo multifunzione all'interno della Direzione Commerciale, che ha lavorato con l'obiettivo di innovare l'esperienza dentro i Centri Commerciali sfruttando la tecnologia e le strategie multichannel e cercando soluzioni e servizi in linea con le necessità ed aspettative dei visitatori. Fra i risultati ottenuti vi è stato un miglioramento dell'utilizzo dei *social media*, con un focus su Facebook: il 2016, infatti, ha rappresentato il primo anno in cui l'utilizzo di questo strumento da parte dei diversi centri è stato gestito in modo unitario e centralizzato, attraverso un unico fornitore. I riscontri delle interazioni attraverso questo canale sono risultati incoraggianti, con circa 11,3 milioni di persone che nell'arco dell'anno hanno raggiunto i centri IGD online e un incremento del 73% degli utenti che hanno compiuto almeno un'azione relativa alla pagina.

Sono proseguiti inoltre i progetti di Content Marketing, con eventi sul web che prendono forma in parallelo rispetto alla realizzazione dell'evento fisico.

Le attività di marketing realizzate hanno contribuito a sostenere i flussi in ingresso: nel 2016 i centri del portafoglio italiano di IGD hanno registrato circa 74,6 milioni di presenze, sostanzialmente stabili rispetto al 2015.

In Romania nel 2016 i visitatori nei centri Winmarkt sono stati circa 31,3 milioni, in aumento del 2,6% rispetto al 2015.

## **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**

La vocazione di IGD è focalizzata sul segmento retail del settore immobiliare italiano. Un business che la Società crede possa offrire visibili ritorni in una logica di medio-lungo termine, attraverso una gestione che sia efficace nell'esprimere appieno il valore commerciale e patrimoniale degli immobili.

I centri commerciali di IGD sono distribuiti sull'intero territorio italiano, con una collocazione prevalente nella prima cintura dei centri urbani, lungo direttrici che li rendono agevolmente raggiungibili. La maggior parte dei centri ha inoltre una posizione preminente rispetto al bacino di utenza primaria.

Il formato tipico del centro commerciale IGD ha sempre fatto leva sulla presenza di un'importante ancora alimentare, allo scopo di mantenere un elevato flusso di ingressi ogni giorno della settimana e di consolidare la clientela, a vantaggio anche delle insegne presenti in galleria. Oggi questa impostazione sta evolvendo: nuove ancore, non alimentari, possono essere rappresentate da operatori presenti nelle medie superfici. Nel centro Le Porte di Napoli di Afragola IGD ha già sperimentato come la riduzione delle superfici in precedenza occupate dall'ipermercato possa creare nuove opportunità di fit-out, con soluzioni capaci di fungere da attrattori per l'intero centro commerciale. Alcuni altri centri, come Tiburtino (Guidonia) e Maremà (Grosseto), sono esempi di come l'attrattività del centro non sia incentrata sull'ipermercato ma sull'offerta dell'intera galleria. La futura inaugurazione dell'estensione di Ravenna costituirà un'ulteriore opportunità di rafforzare questo "concept".

La capacità di ripensare il merchandising mix, in stretta connessione con la capacità di rimodulare gli spazi, è stato l'elemento-chiave che ha consentito a IGD di mantenere elevata l'occupancy, pur in presenza della prolungata crisi dei

consumi registrata in Italia negli anni passati e a fronte di nuovi stili di vita emergenti, che si sono rivelati più attenti alla salute e più sobri. Rispetto al quadro pre-crisi, perciò, il portafoglio immobiliare di IGD vede una maggiore presenza di medie superfici, mentre il mix merceologico vede la presenza di un maggior numero di attività di servizi alla persona e di ristorazione, un crescente peso delle catene di retailer e un peso più contenuto degli operatori locali.

Il centro commerciale IGD vuole continuare anche a caratterizzarsi per la sempre più qualificata vivibilità degli spazi, in linea con la filosofia “spazi da vivere” che ispira la gestione commerciale e immobiliare del portafoglio. La food court che è stato possibile creare ad Afragola, grazie alla riduzione della superficie dell’ipermercato, costituisce un esempio di riferimento, dato il riscontro positivo che ha avuto, che in futuro potrà essere replicato anche in altre strutture.

La capacità adattiva di IGD si misurerà nei prossimi anni anche nel modo in cui riuscirà ad andare incontro alle necessità dell’e-commerce; un fenomeno che richiede nuovi spazi, adatti a fungere da show-room o da punto di arrivo dei beni il cui acquisto avviene online. Il formato di media dimensione del tipico centro commerciale IGD lo rende del resto più facilmente ripensabile rispetto a un “jumbo center”, a fronte del prendere piede della multicanalità. Ne è la prova l’intensa attività di accorpamento di piccoli negozi che IGD ha condotto negli ultimi anni con successo e che ha consentito di mettere a disposizione di retailer internazionali spazi adeguati per un loro ingresso. Al contrario, non avendo mega-superfici nei propri asset, IGD non si è mai dovuta confrontare con richieste di interventi di riduzione degli spazi a causa di contrazioni nelle vendite fisiche a favore di quelle online.

### **Linee-guida strategiche**

Le linee-guida strategiche di IGD sono state presentate nell’occasione più recente il 10 maggio 2016, quando il Business Plan 2016-2018 ha aggiornato il precedente Piano che copriva il quadriennio 2015-2018.

Una revisione del Piano si è resa necessaria in primo luogo alla luce del mutato contesto macroeconomico, che, prefigurando una fase di ripresa economica e dei consumi, consente la realizzazione del Piano di Investimenti in uno scenario meno incerto rispetto al passato. La rilevante acquisizione condotta in porto nel dicembre 2015, che ha visto l’inserimento nel portafoglio immobiliare di IGD della galleria del centro commerciale puntadiferro di Forlì, ha rafforzato le dimensioni e la crescita prospettica del Gruppo. Non essendo un’operazione prevista nel Piano precedente, l’acquisizione ha richiesto un aumento di capitale per mantenere un corretto equilibrio degli indicatori patrimoniali e finanziari.

Anche alla luce del nuovo contesto esterno e delle nuove dimensioni di patrimonio immobiliare e di profilo finanziario della Società, l’obiettivo delle politiche indicate dal Piano resta quello di confermare IGD quale società leader in Italia nella proprietà e gestione dei centri commerciali.

L’approccio strategico fa perno su un’azione profondamente integrata nei quattro diversi ambiti operativi: **commerciale, patrimoniale, finanziario e di sostenibilità**.

Dal punto di vista **commerciale**, IGD si propone di riuscire a interpretare e a rispondere tempestivamente ai cambiamenti della domanda da parte dei clienti finali. Di fatto, questo obiettivo di fondo comporta un continuo ripensamento del mix di merceologie proposte nell’ambito del centro commerciale, a partire dal ruolo da attribuire all’ipermercato, per proseguire con la capacità di inserire marchi internazionali di richiamo per il consumatore italiano e si realizza, infine, in un’offerta sempre più completa e articolata di servizi alla persona.

L’**Asset Management** nel Piano svolge un ruolo chiave, in termini di capacità di ridisegnare con successo gli spazi del singolo centro commerciale per creare nuove possibilità di inserimento di retailer di primo piano. Altrettanto essenziali gli interventi di restyling dei centri che hanno una posizione di preminenza nell’ambito del proprio bacino di utenza, con l’obiettivo di mantenerne saldo il posizionamento. Il Piano attribuisce un ruolo importante anche agli ampliamenti di centri esistenti, come modo per ripensare complessivamente la proposta commerciale, integrando in galleria operatori che non rispondano solo alle esigenze di shopping, ma siano in grado di rappresentare una risposta di qualità al nuovo profilo della domanda, che abbraccia i servizi alla persona e le attività legate al tempo libero.

L'Asset Management ha inoltre il compito di ottimizzare l'efficienza energetica degli immobili, per minimizzare i costi generali degli operatori e rispondere alle richieste, proprie soprattutto delle grandi catene internazionali, che l'immobile rispetti precisi standard ambientali.

La strategia dell'area **Finanza** è improntata a una rigorosa disciplina, che permetta di mantenere un'equilibrata struttura di indebitamento. Il rating a livello di investment grade, che IGD si proponeva di raggiungere - come effettivamente avvenuto nel 2016 - e poi di mantenere nel tempo, è una delle premesse funzionali a realizzare un ulteriore obiettivo strategico: quello di minimizzare il costo del debito.

Le azioni previste dal Piano 2016-2018 sotto il profilo della **Sostenibilità**, infine, sono legate a obiettivi quali/quantitativi relativi ai temi emersi dall'Analisi di Materialità, ovvero:

- integrità nel business e nella gestione;
- qualità ed efficienza dei centri commerciali;
- un contesto che cambia;
- il concetto "Spazi da vivere";
- le persone.

La realizzazione dei progetti previsti dal Piano di Investimenti, in una logica rispettosa della disciplina finanziaria indicata, fornisce visibilità alla capacità di IGD di generare flussi di cassa in crescita nel tempo, misurabili in termini di FFO, e, conseguentemente alla capacità di remunerare in modo attraente e sostenibile gli azionisti, secondo la politica di dividendo indicata.

## 2.2 Andamento dell'esercizio 2016

### 2.2.1 Analisi economica

Il 2016 è stato un anno intenso per l'attività del Gruppo IGD sia dal punto di vista operativo che dal punto di vista finanziario, con importanti operazioni portate a termine, in linea con quelli che erano gli obiettivi del Piano Industriale 2016 – 2018.

E' da rilevare peraltro che i risultati sono stati raggiunti in un contesto meno positivo di quanto ci si aspettasse.

A livello macroeconomico, infatti, nel 2016 si è assistito al consolidamento del trend di crescita dell'economia italiana iniziato l'anno precedente, ma su ritmi ancora moderati. Secondo la stima preliminare dell'ISTAT, il Prodotto Interno Lordo è rimasto in territorio positivo tutto l'anno per arrivare ad una crescita cumulata totale del +0,9%<sup>1</sup>. A fare da traino all'attività economica hanno contribuito la ripartenza degli investimenti (+0,8% nel terzo trimestre 2016<sup>2</sup>) e i consumi privati (attesi a +1,2% a fine anno<sup>3</sup>). Questi ultimi però sono cresciuti meno di quanto ci si attendeva a inizio anno, in quanto a fronte di un aumento del reddito disponibile delle famiglie favorito anche da una buona dinamica dell'occupazione, si è assistito a un graduale incremento della propensione al risparmio che nel 2015 si era assestata su livelli moderati.<sup>4</sup>

Il tasso di inflazione ha continuato a rallentare per il quarto anno consecutivo soprattutto a causa dei prezzi dei beni energetici, pertanto l'indice dei prezzi al consumo ha registrato in media d'anno una variazione negativa pari a -0,1%, come non accadeva dal 1959.<sup>5</sup> Tuttavia negli ultimi due mesi dell'anno si è assistito ad un parziale recupero con il tasso di inflazione che è tornato su livelli leggermente positivi, facendo così prefigurare una moderata risalita dei prezzi nel 2017.<sup>6</sup>

Alla luce di quanto appena descritto, i risultati estremamente positivi ottenuti dal Gruppo nel corso dell'anno ottengono un risalto ancora maggiore. Rispetto al 2015, le vendite fatte registrare dagli operatori all'interno delle gallerie italiane di IGD (a perimetro asset omogeneo) sono in crescita del 2,6% a fronte di ingressi in leggero calo rispetto all'anno precedente. Il dato delle vendite risulta particolarmente buono se confrontato con il dato nazionale delle vendite al dettaglio non alimentari che per il 2016 è stato pari a +1%<sup>7</sup>.

Il tasso di occupancy medio del portafoglio italiano è migliorato passando dal 96,9% del 2015 al 97,3% del 2016.

Anche i ricavi da attività locativa in Italia hanno fatto registrare un'ottima performance, con un incremento a fine anno pari all'8,8%. A questo buon risultato hanno contribuito in primo luogo le acquisizioni e le nuove aperture effettuate: IGD ha infatti potuto beneficiare dei ricavi della nuova galleria Maremà inaugurata ad ottobre, e dall'apporto per tutto l'anno dei proventi del retail park Clodi e della galleria Punta di ferro che nel 2015 non avevano potuto dare il loro pieno contributo (inaugurato a maggio il primo ed acquisito a dicembre il secondo). I ricavi risultano positivi anche a rete omogenea con una crescita dell'1,7% grazie al miglioramento in termini di occupancy sopra evidenziato, ai buoni risultati dell'attività di commercializzazione che ha permesso di registrare un incremento sui canoni dei nuovi contratti pari all'1,8% e alla progressiva riduzione del piano di sconti sui canoni, impostato nel periodo più difficile della crisi dei consumi per favorirne la sostenibilità.

In Romania la crescita economica procede in maniera decisamente più sostenuta, con il Prodotto Interno Lordo che nel corso del 2016 è cresciuto di circa +4,8%<sup>8</sup>. Motore di questa crescita sono senza dubbio i consumi privati che grazie ad una serie di provvedimenti messi a punto dal Governo, quali il taglio dell'IVA e l'aumento del salario minimo, sono

<sup>1</sup> Fonte: Istat – *Stima preliminare del PIL*, febbraio 2017

<sup>2</sup> Fonte: Banca d'Italia – *Bollettino Economico 1/2017*

<sup>3</sup> Fonte: Istat – *Le prospettive per l'economia italiana nel 2016-2017*, novembre 2016

<sup>4</sup> Fonte: Banca d'Italia – *Bollettino Economico 1/2017*

<sup>5</sup> Fonte: Istat – *Prezzi al Consumo*, gennaio 2017

<sup>6</sup> Fonte: Banca d'Italia – *Bollettino Economico 1/2017*

<sup>7</sup> Fonte: Istat – *Indice grezzo commercio al dettaglio riferito alle vendite dei prodotti non alimentari*, gennaio 2017

<sup>8</sup> Fonti: Reiffen Research – *Economic overview Romania*, dicembre 2016; Commissione Europea – *Winter Economic Forecast*, febbraio 2017

aumentati dell' 8,7%<sup>9</sup>. Questa buona dinamica dell'economia, insieme all'importante lavoro svolto da IGD in termini di restyling e aggiornamento del merchandising mix delle proprie gallerie, ha portato ad un incremento degli ingressi rispetto al 2015 pari a +2,5%. Anche il tasso di occupancy, dopo il grosso balzo fatto registrare lo scorso anno, è ulteriormente migliorato passando dal 93,9% del 2015 al 96,1% del 2016, un tasso che pone il portafoglio rumeno sostanzialmente in linea con quello italiano. Grazie alle nuove commercializzazioni e alle attività di rinegoziazione portate avanti nel corso dell'anno si è avuto un aumento dell'1,1% nei canoni dei nuovi contratti. Questi buoni indicatori hanno portato ad un incremento dei ricavi da attività locativa del 3,1% rispetto al 2015.

Nel corso dell'anno il Gruppo IGD ha proseguito nelle sue attività operative di asset management. Da questo punto di vista l'evento più importante per il Gruppo IGD è stato sicuramente l'apertura avvenuta ad ottobre del nuovo centro commerciale Maremà a Grosseto, la cui galleria commerciale si articola in 45 negozi e 6 medie superfici per una GLA totale di oltre 17.000mq (del Centro fa parte anche un ipermercato che non è di proprietà del Gruppo). Si tratta di un'acquisizione importante per IGD in una regione considerata strategica per il Gruppo. E' stata inoltre portata a termine una rimodulazione degli spazi presso il centro commerciale Città delle Stelle di Ascoli che ha portato alla creazione di una nuova media superficie. Il Centro Sarca a Milano ha beneficiato degli effetti dei lavori di restyling terminati nel 2015 raggiungendo la piena occupancy e ottenendo importanti risultati sia in termini di fatturati (+17,5%) che di ingressi (+5,9%).

Dal punto di vista finanziario, l'anno appena trascorso è stato particolarmente denso di operazioni. Tra queste va sicuramente evidenziata l'assegnazione da parte dell'agenzia Moody's ad IGD del rating Baa3 con outlook stabile ottenuta a maggio, outlook riconfermato anche a dicembre. L'ottenimento del rating rappresenta un importante riconoscimento del lavoro svolto dal Gruppo in questi ultimi anni per il miglioramento degli indicatori economico-finanziari ed inoltre ha aperto alla Società un nuovo mercato: quello degli investitori istituzionali che possono investire esclusivamente in debito con rating in area "investment grade".

IGD ha perciò potuto procedere a maggio ad una prima emissione obbligazionaria del valore complessivo di 300 milioni di Euro con scadenza a 5 anni e cedola annua a 2,5%. Il collocamento del prestito obbligazionario presso investitori istituzionali europei si è concluso in una sola giornata con un livello di domanda che ha superato di oltre due volte l'offerta a testimonianza della buon merito creditizio riconosciuto al Gruppo. A questa prima operazione ha fatto seguito a dicembre una seconda emissione obbligazionaria tramite un private placement sul mercato USA del valore di 100 milioni di Euro con scadenza a 7 anni e cedola annua a 2,25%, il cui regolamento è avvenuto a gennaio. Queste due operazioni sono state effettuate sfruttando le più vantaggiose finestre temporali che si sono create nel corso dell'anno e hanno consentito ad IGD di abbassare ulteriormente il costo del debito che passa dal 3,67% di fine 2015 al 3,3% di fine 2016 (si segnala a tal proposito il rimborso integrale completato a novembre del CMBS del valore di 135 milioni di Euro, costo annuo complessivo ca. 5,2%).

L'insieme dei risultati appena citati (e che verranno spiegati più approfonditamente in seguito) unito all'incremento delle valutazioni Fair Value, ha contribuito a rendere il 2016 l'esercizio migliore della storia di IGD. L'esercizio si chiude con un utile netto pari a 68,3 milioni di Euro in crescita del 49,7% rispetto al 2015 e un FFO da gestione caratteristica che si è attestato a 53,9 milioni di Euro in crescita del 18,9%.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

<sup>9</sup> Fonti: Reiffeisen Research – *Economic overview Romania*, dicembre 2016; Commissione Europea – *Winter Economic Forecast*, febbraio 2017

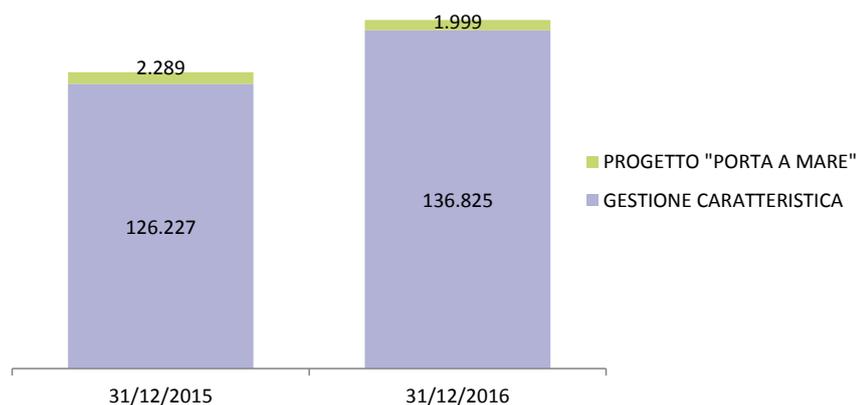
€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/12/2015	31/12/2016	Δ%	31/12/2015	31/12/2016	Δ%	31/12/2015	31/12/2016	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	108.865	118.882	9,2%	108.865	118.882	9,2%	0	(0)	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	12.277	12.414	1,1%	12.277	12.414	1,1%	0	0	n.a.
<b>Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa</b>	<b>121.142</b>	<b>131.296</b>	<b>8,4%</b>	<b>121.142</b>	<b>131.296</b>	<b>8,4%</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>n.a.</b>
Ricavi da servizi	5.085	5.529	8,7%	5.085	5.529	8,7%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	2.289	1.999	(12,7)%	0	0	n.a.	2.289	1.999	(12,7)%
<b>RICAVI GESTIONALI</b>	<b>128.516</b>	<b>138.824</b>	<b>8,0%</b>	<b>126.227</b>	<b>136.825</b>	<b>8,4%</b>	<b>2.289</b>	<b>1.999</b>	<b>(12,7)%</b>
<b>COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI</b>	<b>(2.181)</b>	<b>(2.189)</b>	<b>0,4%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>(2.181)</b>	<b>(2.189)</b>	<b>0,4%</b>
Affitti e locazioni passive	(10.068)	(10.145)	0,8%	(10.068)	(10.145)	0,8%	0	0	n.a.
Personale diretto	(3.771)	(3.914)	3,8%	(3.771)	(3.914)	3,8%	0	0	n.a.
Costi diretti	(17.021)	(17.307)	1,7%	(16.730)	(17.032)	1,8%	(291)	(275)	(5,6)%
<b>COSTI DIRETTI</b>	<b>(30.860)</b>	<b>(31.366)</b>	<b>1,6%</b>	<b>(30.569)</b>	<b>(31.091)</b>	<b>1,7%</b>	<b>(291)</b>	<b>(275)</b>	<b>(5,6)%</b>
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	<b>95.475</b>	<b>105.269</b>	<b>10,3%</b>	<b>95.658</b>	<b>105.734</b>	<b>10,5%</b>	<b>(183)</b>	<b>(465)</b>	<b>n.a.</b>
Personale di sede	(6.208)	(6.473)	4,3%	(6.134)	(6.402)	4,4%	(74)	(71)	(3,7)%
Spese generali	(4.898)	(4.813)	(1,7)%	(4.512)	(4.477)	(0,8)%	(386)	(336)	(12,9)%
<b>SPESE GENERALI</b>	<b>(11.106)</b>	<b>(11.286)</b>	<b>1,6%</b>	<b>(10.646)</b>	<b>(10.879)</b>	<b>2,2%</b>	<b>(460)</b>	<b>(407)</b>	<b>(11,4)%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>84.369</b>	<b>93.983</b>	<b>11,4%</b>	<b>85.012</b>	<b>94.855</b>	<b>11,6%</b>	<b>(643)</b>	<b>(872)</b>	<b>35,6%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	65,6%	67,7%		67,3%	69,3%		-28,1%	-43,6%	
Altri accantonamenti	(411)	(154)	(62,5)%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	1.538	19.582	n.a.						
Ammortamenti	(1.264)	(1.119)	(11,5)%						
<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	<b>(137)</b>	<b>18.309</b>	<b>n.a.</b>						
<b>EBIT</b>	<b>84.232</b>	<b>112.292</b>	<b>33,3%</b>						
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(39.392)</b>	<b>(42.008)</b>	<b>6,6%</b>						
<b>GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA</b>	<b>50</b>	<b>(336)</b>	<b>n.a.</b>						
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>44.890</b>	<b>69.948</b>	<b>55,8%</b>						
Imposte	310	(3.044)	n.a.						
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>45.200</b>	<b>66.904</b>	<b>48,0%</b>						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	439	1.425	n.a.						
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>45.639</b>	<b>68.329</b>	<b>49,7%</b>						

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

## Ricavi

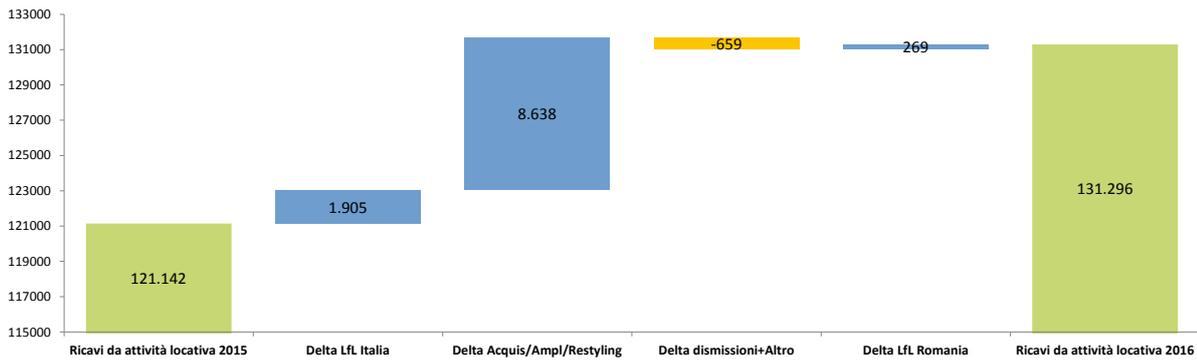
I ricavi gestionali consolidati sono pari ad Euro 138.824 migliaia, in aumento del 8,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I ricavi della gestione caratteristica ammontano ad Euro 136.825 migliaia; per quanto riguarda il progetto Porta a Mare i ricavi da trading sono pari ad Euro 1.999 migliaia.

### Totale ricavi



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

I ricavi da attività immobiliare locativa sono aumentati rispetto allo stesso periodo del 2015 dell'8,4%.



L'incremento, pari ad Euro 10.154 migliaia, è dovuto:

- ✓ per Euro 1.905 migliaia, alla crescita like for like (+1,7%) in Italia. Crescono le gallerie (+2,7%, in particolare sugli asset oggetto di recenti restyling e ampliamento) e sono in linea rispetto all'anno precedente gli ipermercati. Nel periodo sono stati sottoscritti 206 contratti con un upside medio sul canone del +1,8%;
- ✓ per Euro 8.638 migliaia ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo: nel 2015, apertura retail park e ipermercato di Clodi (maggio) e acquisto della galleria Punta di ferro (dicembre) e, a ottobre 2016 apertura della galleria Maremà;
- ✓ ai minori ricavi (Euro -659 migliaia) relativi alla dismissione, a fine maggio 2015, del City Center Rizzoli di Bologna, e altre variazioni minori;
- ✓ per Euro 269 migliaia ai maggiori ricavi *like for like* della Romania (+3,1%), incremento dovuto alle attività di commercializzazione e rinegoziazione del periodo (upside medio +1,1%).

I **ricavi da servizi**, sono in incremento (+8,7% per ca. Euro +444 migliaia) rispetto al 2015. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* per un importo pari a 4,9 milioni di Euro, in incremento del 3,6% principalmente per il contributo pieno del mandato su Clodi, e i nuovi incarichi su Poseidon, I Portici e Maremà. In incremento anche i ricavi da pilotage (Euro +258 migliaia rispetto al 2015), principalmente per l'attività di pre-apertura del centro di Grosseto.

I **ricavi da trading** del progetto Porta a Mare risultano pari ad Euro 1.999 migliaia e sono relativi alla vendita di 6 unità residenziali e pertinenze, rispetto alle 7 unità residenziali e pertinenze dell'anno precedente.

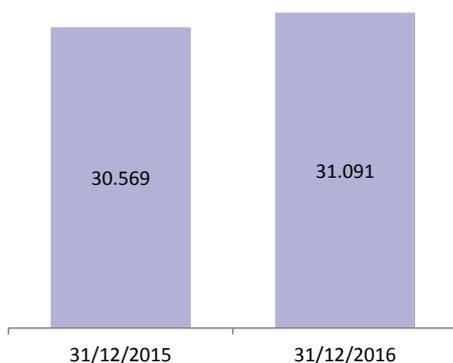
### Costo del venduto e altri costi

La voce **costo del venduto e altri costi**, pari ad Euro 2.189 migliaia, si riferisce al costo delle unità vendute del progetto Porta a Mare per Euro 2.113 migliaia e a costi accessori alle vendite per Euro 76 migliaia.

### Costi Diretti

I **costi diretti** della gestione caratteristica, comprensivi dei costi del personale, sono pari ad Euro 31.091 migliaia, in incremento del 1,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Sostanzialmente stabile la voce Affitti e locazioni passive (che ammonta ad Euro 10.145 migliaia, +0,8%), mentre risultano in lieve incremento, in coerenza con l'ampliamento del perimetro, il Personale diretto (che ammonta ad Euro 3.914 migliaia, +3,8%, per rafforzamento della struttura di rete), l'IMU, in parte compensata dalla riduzione in Romania, le spese condominiali, per maggiori contratti con cap e in calo per locali sfitti e i costi per attività di pilotage connessi all'apertura della galleria Maremà. I risparmi riguardano i costi per servizi, in particolare per le spese promozionali (per la presenza nel 2015 di costi relativi all'inaugurazione di Clodi Retail Park). L'incidenza dei costi diretti della gestione caratteristica sui relativi ricavi è pari al 22,7%, in sensibile calo rispetto al 24,2% dell'anno precedente.

### Costi diretti gestione caratteristica



I costi diretti del Progetto Porta a Mare, pari ad Euro 275 migliaia, sono costituiti prevalentemente dall'imposta IMU (Euro 193 migliaia) e dai costi per spese condominiali.

### Analisi dei margini per attività di business

Il margine lordo divisionale presenta una crescita del 10,3% passando da Euro 95.475 migliaia al 31 dicembre 2015 ad Euro 105.268 migliaia al 31 dicembre 2016. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi dei margini lordi divisionali per attività di business:

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/12/2015	31/12/2016	%	31/12/2015	31/12/2016	%	31/12/2015	31/12/2016	%
€/000									
Margine da immobili di proprietà	93.186	102.999	10,5%	93.186	102.999	10,5%	0	0	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	1.999	2.171	8,6%	1.999	2.171	8,6%	0	0	n.a.
Margine da servizi	473	564	19,2%	473	564	19,3%	0	(0)	n.a.
Margine da trading	(183)	(465)	n.a.	0	0	n.a.	(183)	(465)	n.a.
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>95.475</b>	<b>105.268</b>	<b>10,3%</b>	<b>95.658</b>	<b>105.733</b>	<b>10,5%</b>	<b>(183)</b>	<b>(465)</b>	<b>n.a.</b>

**SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine è pari ad Euro 102.999 migliaia a fronte di Euro 93.186 migliaia dello stesso periodo dell'esercizio precedente. Tale attività è la prevalente nel Gruppo (86,3%) e in crescita rispetto all'anno precedente (aumento dei ricavi e sostanziale stabilità dei costi relativi).

**SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine è pari ad Euro 2.171 migliaia. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è in incremento al 17,5% dal 16,3% del 2015 prevalentemente per maggiori ricavi e sostanziale stabilità dei costi relativi.

**SBU 2 - Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi si è attestato ad Euro 564 migliaia, con una percentuale sui ricavi da servizi pari al 10,2% rispetto al 9,3% dell'anno precedente. L' aumento del margine è giustificato principalmente da maggiori ricavi da facility dovuti all'acquisizione di nuovi mandati, oltre a un margine positivo derivante dalle attività di pilotage.

**SBU 3 - Attività di sviluppo e trading - margine da trading:** il margine delle vendite del progetto "Porta a mare" risulta negativo per Euro 190 migliaia, comprensivo di Euro 76 migliaia di costi accessori. A questo sono da aggiungere i costi diretti dell'iniziativa (in particolare l'IMU sulle porzioni ancora da sviluppare) che portano il risultato negativo a Euro 465 migliaia.

### Spese Generali

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a Euro 10.879 migliaia, in incremento (+2,2%) rispetto agli Euro 10.646 migliaia dell'anno precedente principalmente per maggiori costi del personale (adeguamenti retributivi) e di comunicazione aziendale (partecipazione al primo Mapic Italia). Si registrano risparmi sulle altre principali voci di costo. L'incidenza delle spese generali della gestione caratteristica sui ricavi relativi risulta pari all'8,0%, in miglioramento sullo stesso periodo dell'anno precedente.

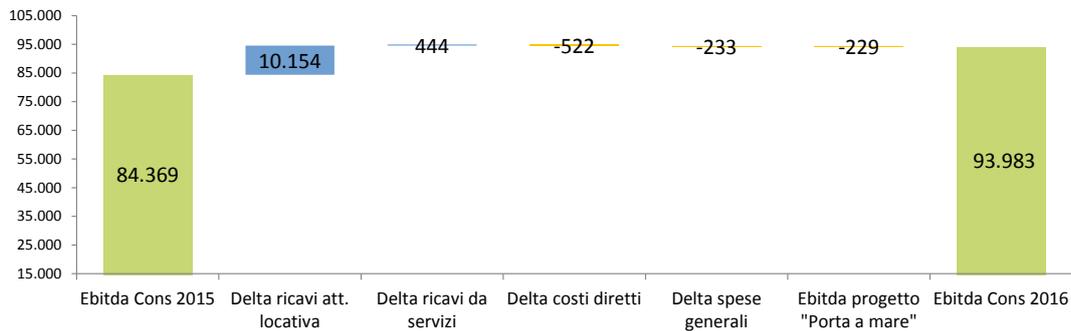
### Spese generali gestione caratteristica



Le **spese generali del Progetto Porta a Mare**, pari a Euro 407 migliaia (comprehensive dei costi del personale), sono in diminuzione del 11,4% rispetto all'anno precedente, in prevalenza per un decremento di costi per eventi.

### EBITDA

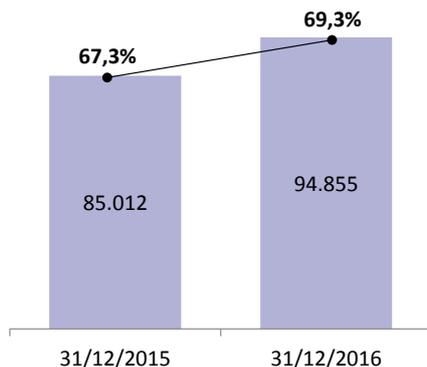
L'**EBITDA** della gestione caratteristica del 2016 è pari a Euro 94.855 migliaia, in incremento del 11,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a Euro 93.983 migliaia e in aumento del 11,4%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2016 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



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

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari a 69,3% in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di 2 punti percentuali.

### Ebitda e Ebitda Margin gestione caratteristica

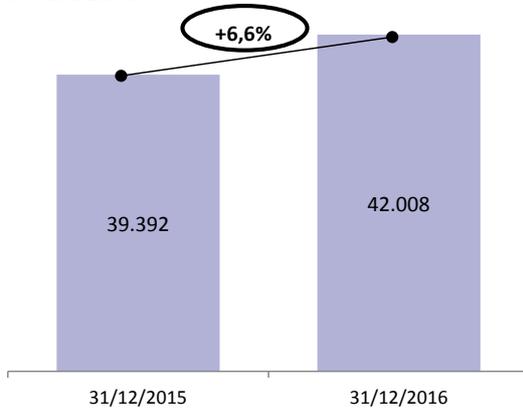


## EBIT

L'EBIT si è attestato a Euro 112.292 migliaia, con un aumento del 33,3% rispetto all'analogo periodo del 2015. Sulla variazione, oltre all'incremento dell'Ebitda commentato in precedenza, ha influito il saldo positivo della voce svalutazioni e adeguamento *fair value* (Euro +19.582 migliaia) rispetto agli Euro 1.538 migliaia del 2015.

## Gestione Finanziaria

### Gestione finanziaria



Il saldo della gestione finanziaria è passato da Euro 39.392 migliaia del 31 dicembre 2015 ad Euro 42.008 migliaia al 31 dicembre 2016. L'incremento, di circa Euro 2.616 migliaia, è principalmente dovuto ai maggiori oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario di Euro 300 milioni emesso in data 31 maggio 2016, ai costi connessi all'ottenimento del rating, alle commissioni connesse alle linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) e ad un maggior utilizzo di linee a breve, seppur con tassi di interesse inferiori rispetto a quelli applicati sui mutui estinti. Tali maggiori oneri sono stati parzialmente compensati dai minori oneri finanziari per effetto dell'estinzione anticipata di alcuni mutui (Finanziamento BNP, Centrobanca Coné iper, Centrobanca e Banco Popolare di Verona relativi alla società controllata Porta Medicea). A seguito dell'estinzione dei finanziamenti di cui sopra, sono stati iscritti a conto economico i costi accessori a tali operazioni non ancora ammortizzati.

Sul saldo della gestione finanziaria hanno inoltre influito i minori interessi per oneri IRS e minori oneri finanziari relativi ai prestiti obbligazionari per effetto dell'operazione di scambio avvenuta nel mese di aprile 2015.

Si segnala, infine, che i proventi finanziari risultano in incremento principalmente per effetto delle operazioni di time deposit, regolate ad un tasso pari allo 0,60% e delle disponibilità liquide equivalenti temporaneamente in eccesso nel corso dell'esercizio, conseguenti all'emissione del prestito obbligazionario di Euro 300 milioni, vincolate fino al 28 novembre 2016 e regolate ad un tasso pari allo 0,60%.

Al 31 dicembre 2016, il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 3,30%, in diminuzione rispetto al 3,67% dell'esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 3,86% rispetto al 4,00% del 31 dicembre 2015.

L'indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 2,24x, in crescita rispetto al 2,15x dell'esercizio precedente.

## Gestione Partecipazioni/Straordinaria

Il risultato del 31 dicembre 2016, pari ad Euro -336 migliaia, è da imputare principalmente: (i) al risultato derivante dalla cessione della partecipazione in UnipolSai Investimenti SGR S.p.A., in relazione all'esercizio dell'opzione di acquisto da parte di UnipolSai Assicurazioni S.p.A.; (ii) al risultato delle partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto; (iii) all'aggiustamento prezzo sulla cessione della Joint venture RGD in relazione ad un secondo incasso da riparto e (iv) all'iscrizione della svalutazione di un credito finanziario concesso a Iniziative Bologna Nord s.r.l. in liquidazione.

## Imposte

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Imposte Correnti	1.117	1.072	45
Credito d'imposta IRAP	(326)	(1.191)	865
Imposte Differite passive	2.276	(1.640)	3.916
Imposte Anticipate	(111)	1.349	(1.460)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	88	100	(12)
<b>Imposte sul reddito del periodo</b>	<b>3.044</b>	<b>(310)</b>	<b>3.354</b>

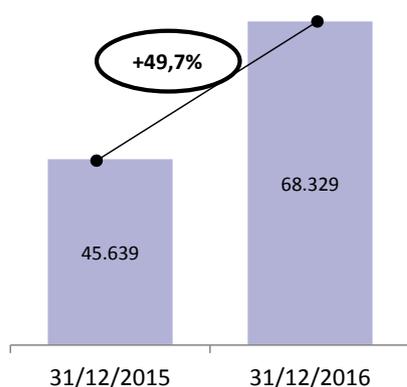
L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per Euro 3.044 migliaia al 31 dicembre 2016, in incremento di Euro 3.354 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2015.

La variazione è dovuta prevalentemente all'adeguamento delle imposte differite (attive e passive) in relazione al disallineamento tra valore equo e valore fiscale determinato per effetto delle variazioni di fair value di alcuni investimenti immobiliari detenuti da società controllate in regime fiscale ordinario. L'Irap di competenza, in lieve incremento rispetto all'esercizio precedente, ha consentito un'ulteriore trasformazione in credito di imposta, da far valere ai fini Irap, dell'eccedenza Ace non utilizzata.

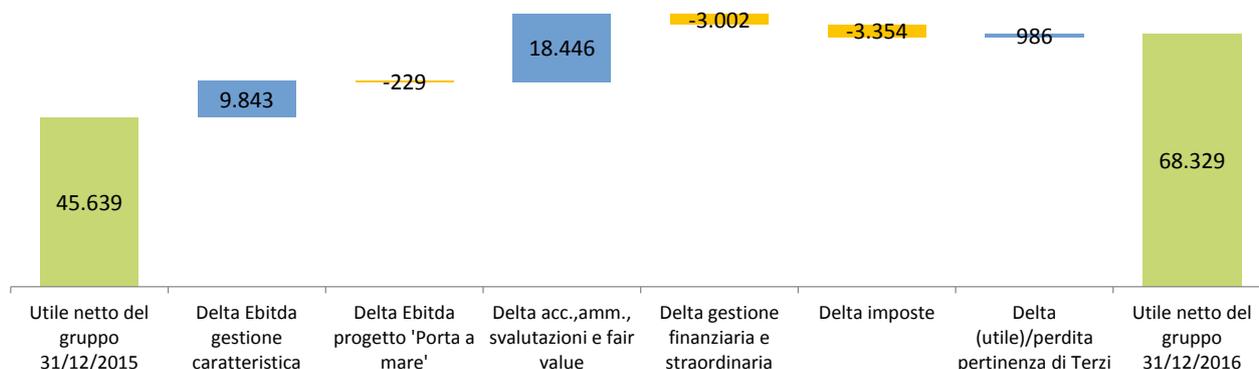
## Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo pari ad Euro 68.329 migliaia, in incremento rispetto agli Euro 45.639 migliaia del 2015 (+49,7%).

### Utile netto del Gruppo



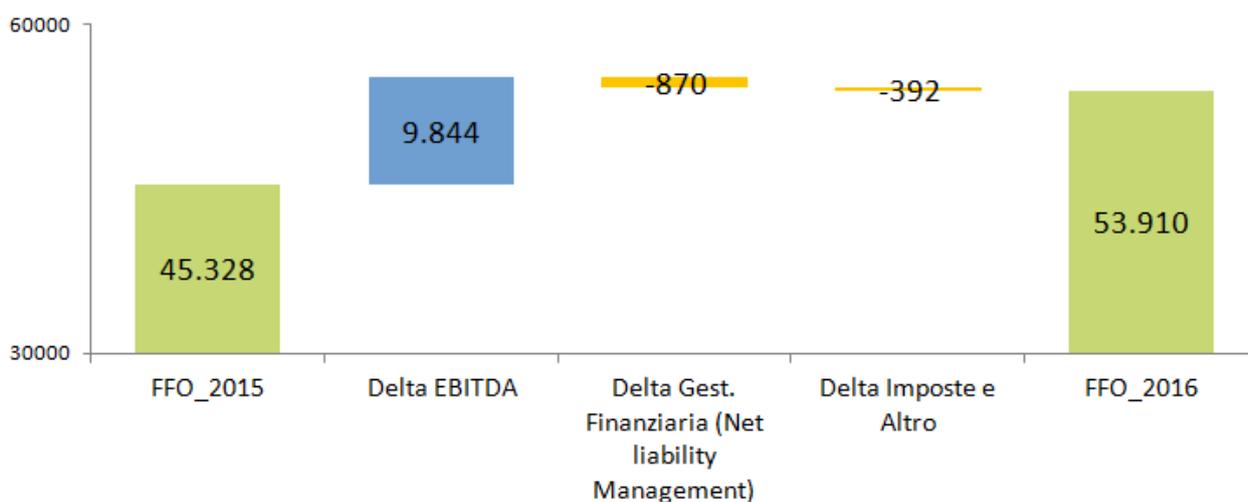
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



## 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 2016 registra un significativo incremento di Euro 8.582 migliaia, pari al +18,9% rispetto all'esercizio precedente. Tale andamento riflette il sensibile miglioramento dell'Ebitda della gestione caratteristica, come commentato in precedenza. In particolare, il saldo della gestione finanziaria caratteristica è stato rettificato per un importo pari ad Euro 2.095 migliaia, relativo all'effetto non ricorrente dei costi ammortizzati inerenti all'estinzione anticipata del finanziamento di 135 milioni di Euro riversati a conto economico.

Funds from Operations	CONS_2015	CONS_2016	$\Delta$ vs cons 2015	$\Delta\%$
<b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>	<b>85.011</b>	<b>94.855</b>	<b>9.844</b>	<b>11,6%</b>
Gest. Finanziaria Adj	-38.946	-39.817	-870	2,2%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	218	-125	-343	n.a.
Imposte correnti dell'esercizio Adj	-956	-1.004	-49	5,1%
<b>FFO</b>	<b>45.328</b>	<b>53.910</b>	<b>8.582</b>	<b>18,9%</b>



## 2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2016, è così sintetizzata:

	31/12/2016	31/12/2015	Δ	%
Investimenti immobiliari	2.050.728	1.970.028	80.700	4,10%
Immobilizzazioni in corso e acconti	75.004	50.533	24.471	48,43%
Attività immateriali	12.720	12.736	(16)	(0,13%)
Altre attività Materiali	11.049	11.899	(850)	(7,14%)
Crediti vari e altre attività non correnti	89	90	(1)	(1,11%)
Partecipazioni	1.685	6.366	(4.681)	(73,53%)
CCN	56.378	51.797	4.581	8,84%
Fondi	(7.494)	(6.734)	(760)	11,29%
Debiti e altre passività non correnti	(24.656)	(26.460)	1.804	(6,82%)
Imposte differite passive/(attive) nette	(21.901)	(18.247)	(3.654)	20,03%
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.153.602</b>	<b>2.052.008</b>	<b>101.594</b>	<b>4,95%</b>
<hr/>				
Totale patrimonio netto di gruppo	1.060.701	1.022.053	38.648	3,78%
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	8.725	10.150	(1.425)	(14,04%)
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	28.748	34.990	(6.242)	(17,84%)
PFN	1.055.428	984.815	70.613	7,17%
<b>Totale fonti</b>	<b>2.153.602</b>	<b>2.052.008</b>	<b>101.594</b>	<b>4,95%</b>

Le principali variazioni dell'esercizio 2016, rispetto al 31 dicembre 2015, hanno riguardato:

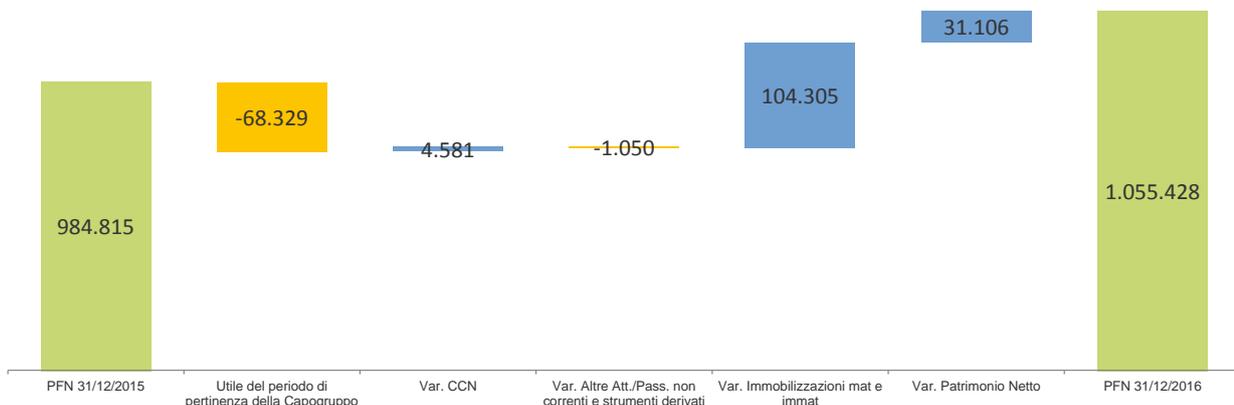
- ✓ gli **Investimenti immobiliari**, che hanno subito un incremento pari a Euro 80.700 migliaia, determinato dall'acquisizione della galleria Maremà, avvenuta in data 13 dicembre 2016, per un importo complessivo di Euro 46.584 migliaia e dai lavori eseguiti ed ultimati per circa Euro 9.089 migliaia, tra cui si segnalano: (i) l'acquisizione di un'area e la prosecuzione di opere di urbanizzazione relative al Retail Park di Chioggia, per Euro 976 migliaia; (ii) i lavori di restyling e fit out e il rifacimento della copertura della multisala della galleria Centro Sarca, pari a circa Euro 733 migliaia; (iii) i lavori edili relativi al Centro Commerciale Esp, pari a circa Euro 653 migliaia; (iv) i lavori di fit out relativi al centro commerciale Città delle Stelle di Ascoli, per un ammontare pari a circa Euro 661 migliaia; (v) gli interventi di manutenzione straordinaria presso alcuni centri commerciali rumeni e i lavori connessi all'apertura di un primario operatore presso la galleria di Ploiesti, per circa Euro 2.345 migliaia; (vi) i lavori di copertura e fit out presso il retail park di Mondovì, per un ammontare pari a circa Euro 331 migliaia; (vii) i lavori edili relativi al Centro Commerciale Portogrande, pari a circa Euro 359 migliaia; (viii) i lavori edili e di copertura relativi al Centro Commerciale Tiburtino, pari a circa Euro 1.041 migliaia e (ix) altri interventi minori (tra i principali galleria Conè, galleria Centro Borgo e ipermercato di Lugo), per un ammontare complessivo pari ad Euro 1.990 migliaia; a questi si aggiungono i lavori capitalizzati negli esercizi precedenti e riclassificati in questa voce a seguito della relativa ultimazione, pari ad Euro 381 migliaia (tra cui lavori di fit out, di copertura del cinema e di certificazione Breeam della galleria Centro Sarca per Euro 344 migliaia e manutenzioni straordinarie in Romania per Euro 22 migliaia). In data 30 novembre è avvenuta la cessione, al prezzo di Euro 240 migliaia, della "palazzina San Benedetto", iscritta in bilancio per circa Euro 237 migliaia e che, unitamente a decrementi di modesta entità, riducono complessivamente la voce Investimenti immobiliari per Euro 390 migliaia.
- Per quanto riguarda gli adeguamenti al Fair value, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 52.389 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 27.353 migliaia, con un impatto netto positivo pari ad Euro 25.036 migliaia.

- ✓ Le **immobilizzazioni in corso**, che hanno subito un incremento pari a Euro 24.471 migliaia, conseguenza degli investimenti eseguiti e tuttora in corso, per un importo complessivo pari a circa Euro 21.963 migliaia, tra cui si segnalano: (i) i lavori di progettazione dell'ampliamento della galleria commerciale Gran Rondò di Crema, pari a

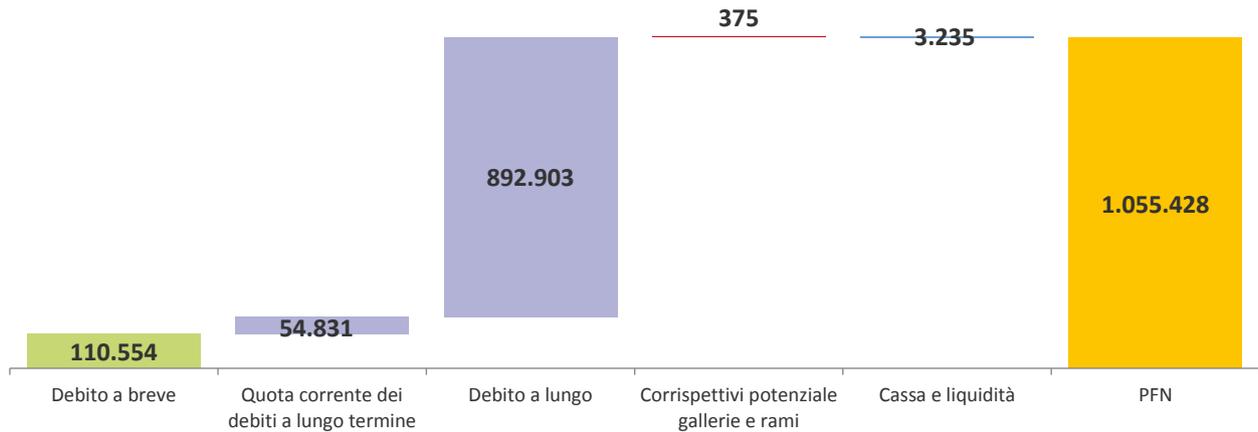
circa Euro 134 migliaia; *(ii)* la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 6.146 migliaia; *(iii)* i lavori relativi ai progetti Ampliamento Esp Ravenna, per un importo pari ad Euro 14.029 migliaia; *(iv)* i lavori di miglioramento sismico su Darsena, per un ammontare pari a circa Euro 648 migliaia e altri interventi minori pari ad Euro 1.006 migliaia, relativi prevalentemente ai lavori di miglioramento sismico nei centri commerciali in Italia e ai lavori di copertura presso il centro commerciale Katanè. Gli incrementi della voce Acconti, pari a circa Euro 547 migliaia, è relativa agli acconti pagati nell'esercizio. I decrementi si riferiscono alla riduzione degli acconti versati per Euro 1.764 migliaia in relazione prevalentemente all'avanzamento dei lavori eseguiti sui progetti Ampliamento Esp e Officine Storiche. A seguito della Variante al Permesso di costruire Officine Storiche (si veda paragrafo 2.4 Eventi rilevanti - Progetto Porta a Mare) dell'esercizio si è resa necessaria una riclassifica dalla voce Rimanenze per lavori in corso e acconti al sub ambito Officine Storiche a destinazione commerciale (iscritto nelle immobilizzazioni in corso) per un importo pari a circa Euro 5.880 migliaia. Tale voce ricomprende altresì gli investimenti ultimati nell'esercizio e riclassificati negli investimenti immobiliari per Euro 381 migliaia, portando il saldo della voce riclassifiche ad Euro +5.499 migliaia. Il progetto Ampliamento Portogrande, contabilizzato con il criterio del costo rettificato, al fine di allineare i valori contabili al minore tra il costo e il valore equo espresso dalle perizie, è stato oggetto di una svalutazione pari ad Euro 127 migliaia. I progetti in avanzata fase di costruzione, Ampliamento Esp Ravenna e Officine Storiche (Progetto Porta a Mare), valutati al fair value, hanno subito rispettivamente una rivalutazione pari ad Euro +1.570 migliaia e una svalutazione pari ad Euro -3.217 migliaia.

- ✓ Le voci **Altre attività materiali** e **Attività immateriali**, che hanno subito una variazione riconducibile prevalentemente agli ammortamenti dell'esercizio.
- ✓ La voce **Partecipazioni**, la cui variazione, pari a circa Euro 4.681 migliaia, è prevalentemente riconducibile alla cessione di UnipolSai Investimenti SGR S.p.A., avvenuta in data 9 settembre, a seguito dell'esercizio dell'opzione di acquisto da parte di UnipolSai Assicurazioni S.p.A. della quota detenuta da IGD, pari al 20%, al prezzo di Euro 4.466 migliaia.
- ✓ Il **capitale circolante netto**, che risulta in diminuzione rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2015 per Euro 4.581 migliaia, principalmente per effetto: *(i)* dell'incremento delle passività correnti per Euro 1.201 migliaia per effetto dei depositi cauzionali connessi all'apertura del centro commerciale di Grosseto; *(ii)* del decremento dei crediti verso clienti, per un importo pari ad Euro 1.393 migliaia; *(iii)* dell'incremento dei debiti commerciali verso terzi e verso parti correlate per circa Euro 2.258 migliaia. Tale decremento risulta parzialmente compensato *(i)* dall'incremento delle altre attività correnti per circa Euro 9.980 migliaia imputabile all'incremento del credito Iva connesso all'acquisizione della galleria commerciale Maremà; *(ii)* dall'incremento dei crediti commerciali verso parti correlate per circa Euro 25 migliaia; *(iii)* dal decremento delle passività correnti verso parti correlate per Euro 6.903 migliaia per effetto principalmente degli anticipi di fatturazione effettuati nell'esercizio precedente ma di competenza del primo trimestre 2016 nei confronti di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop e rilevati a conto economico; *(iv)* del decremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.840 migliaia, relativo prevalentemente alla riduzione del debito Iva e del debito per l'imposta sui redditi delle società Punta di Ferro. Il capitale circolante diminuisce anche per effetto delle Rimanenze per lavori in corso di costruzione, la cui variazione dell'esercizio, pari a Euro -9.315 migliaia, è relativa *(i)* all'incremento in relazione agli interventi realizzati nell'esercizio, per un importo complessivo pari a circa Euro 2.360 migliaia; *(ii)* al decremento in relazione alla vendita di 6 unità immobiliari e 6 box, rogati nel periodo, per un importo pari a circa Euro 2.113 migliaia; *(iii)* alla riclassifica a seguito della Variante al Permesso di costruire per un importo pari ad Euro -5.880 migliaia; e *(iv)* alla svalutazione effettuata al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia per un importo pari ad Euro 3.681 migliaia.

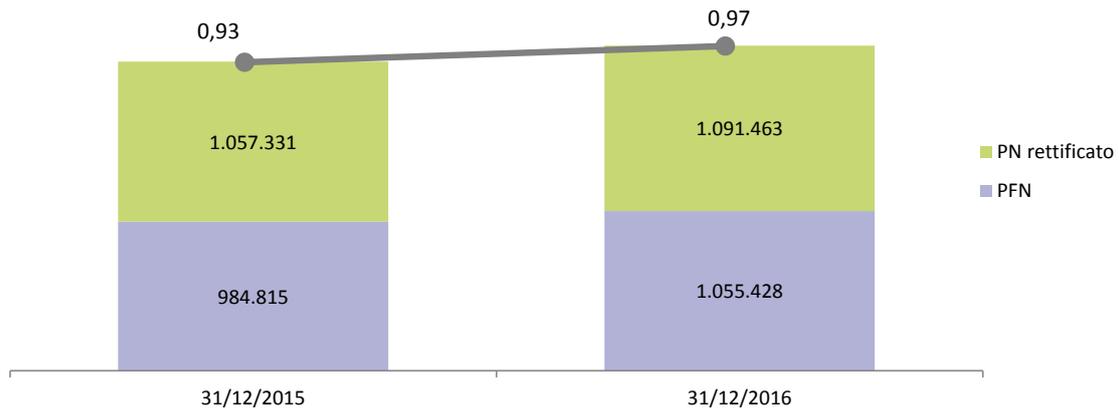
- ✓ I **Fondi**, la cui variazione, pari ad Euro -760 migliaia, è principalmente dovuta all'adeguamento del fondo TFR, a passività potenziali relative a contenziosi sorti nel periodo e all'accantonamento del Fondo salario variabile al netto degli utilizzi avvenuti nell'esercizio.
- ✓ I **Debiti e altre passività non correnti**, la cui variazione, pari ad Euro+1.804 migliaia, è principalmente dovuta alla riclassifica tra le passività correnti della quota in scadenza entro l'esercizio successivo del debito per l'imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime SIINQ di Punta di Ferro.
- ✓ Le **imposte differite attive e passive nette**, che passano da Euro -18.247 migliaia ad Euro -21.901 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi (i) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliare e progetti che non rientrano nel perimetro SIIQ, (ii) ai fondi tassati e (iii) agli strumenti finanziari di copertura (Irs).
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 dicembre 2016, si è attestato ad Euro 1.060.701 migliaia e la variazione di Euro +38.648 migliaia è dovuta principalmente:
  - ✓ alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2015 pari ad Euro 32.522 migliaia;
  - ✓ alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa Euro -30 migliaia;
  - ✓ all'adeguamento delle riserve Cash Flow Hedge relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa Euro +567 migliaia per la capogruppo e pari a circa Euro +2.524 migliaia per una società controllata;
  - ✓ all'adeguamento della riserva "Riteterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro -220 migliaia
  - ✓ all'utile dell'esercizio di competenza della Capogruppo per Euro 68.329 migliaia.
- ✓ Il **Capitale e le Riserve attribuibili agli azionisti di minoranza** si è decrementato esclusivamente per la perdita dell'esercizio di competenza dei terzi per Euro -1.425 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 31/12/2016 ha determinato, infatti, una variazione rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro -6.242 migliaia.
- ✓ La **Posizione finanziaria netta** al 31/12/2016 risulta in aumento rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione di circa Euro +70.613 migliaia analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



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



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la PFN e il Patrimonio netto rettificato dagli effetti meramente contabili e non monetari della riserva di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 31 dicembre 2016, pari a 0,97, risulta in lieve incremento rispetto allo 0,93 del 31 dicembre 2015.



### Indicatori di Performance EPRA

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

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

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

<sup>10</sup> European Public Real estate Association

<sup>11</sup> Vedere [www.epra.com](http://www.epra.com)

**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.

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

EPRA Performance Measures		31/12/2015	31/12/2016
1) Vacancy Rate	<i>Italia (gallerie)</i>	4,7%	4,0%
	<i>Italia (ipermercati)</i>	0,0%	0,0%
	<b>Italia</b>	<b>3,2%</b>	<b>2,7%</b>
	<b>Romania</b>	<b>6,1%</b>	<b>3,9%</b>
<b>2) NAV (per azione)</b>		<b>1,32 €</b>	<b>1,37 €</b>
<b>3) NNNAV (per azione)</b>		<b>1,25 €</b>	<b>1,29 €</b>
4) Cost Ratios	<b>including direct vacancy costs</b>	<b>23,1%</b>	<b>21,0%</b>
	<b>excluding direct vacancy costs</b>	<b>20,1%</b>	<b>18,7%</b>
5) Earnings	<b>Totale (€'000)</b>	<b>40.770</b>	<b>52.864</b>
	<b>per azione</b>	<b>0,05 €</b>	<b>0,07 €</b>

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

EPRA NNNAV Calculation	31-dic-15		31-dic-16		Δ%
	€'000	€ p.s.	€'000	€ p.s.	
Numero di azioni Totali	813.045.631		813.045.631		
<b>1) Patrimonio Netto di Gruppo</b>	<b>1.022.053</b>	<b>1,26</b>	<b>1.060.701</b>	<b>1,30</b>	<b>3,8%</b>
<i>Esclude</i>					
Fair value Strumenti Finanziari	34.990		28.748		-17,8%
Fiscalità differita	19.917		23.633		18,7%
Aviamento da fiscalità differita					
<b>2) EPRA NAV</b>	<b>1.076.960</b>	<b>1,32</b>	<b>1.113.083</b>	<b>1,37</b>	<b>3,4%</b>
<i>Include</i>					
Fair value Strumenti Finanziari	(34.990)		(28.748)		-17,8%
Fair value del debito	(9.560)		(15.749)		64,7%
Fiscalità differita	(19.917)		(23.633)		18,7%
<b>3) EPRA NNNAV</b>	<b>1.012.492</b>	<b>1,25</b>	<b>1.044.952</b>	<b>1,29</b>	<b>3,2%</b>

Il NAV risulta in aumento rispetto al 31 dicembre 2015 (+3,4%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto (si veda paragrafo 2.2.2).

Anche il NNAV risulta in aumento rispetto all'esercizio precedente (+3,2%). L'incremento riflette principalmente la crescita derivante dal risultato ricorrente (FFO) e la variazione positiva del fair value degli immobili mentre si registra l'impatto negativo della valutazione al fair value del debito, determinato attualizzando i flussi a un tasso composto dal tasso free risk e dallo spread di "mercato". Tale variazione è dovuta all'utilizzo di una curva del tasso free risk e del tasso spread di mercato aggiornata con le condizioni in essere al 31 dicembre 2016, oltre alla diversa composizione del debito, sia in termini di duration che in termini di onerosità.

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

 <b>EPRA</b>	<b>Cost Ratios</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Include:</b>			
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement		-41.967	-42.652
(ii) Net service charge costs/fees		2.173	2.593
(iii) Management fees less actual/estimated profit element		4.561	4762
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		51	203
(v) Share of Joint Ventures expenses			
<b>Exclude (if part of the above):</b>			
(vi) Investment Property depreciation			
(vii) Ground rent costs		10.068	10.145
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced			
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)</b>		<b>-25.114</b>	<b>-24.950</b>
(ix) Direct vacancy costs		-3.114	-2.735
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)</b>		<b>-22.000</b>	<b>-22.214</b>
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS		111.074	121.151
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)		-2.173	-2.593
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)			
<b>Gross Rental Income ( C )</b>		<b>108.901</b>	<b>118.559</b>
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)</b>		<b>23,1%</b>	<b>21,0%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)</b>		<b>20,2%</b>	<b>18,7%</b>

La diminuzione dell'EPRA cost ratios è correlata alla diminuzione dell'incidenza dei costi diretti e generali sui ricavi lordi di locazione.

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

 <b>Earnings &amp; Earnings Per Share</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Earnings per IFRS income statement</b>	<b>45.639</b>	<b>68.329</b>
<i>EPRA Earnings Adjustments:</i>		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	-1.538	-19.582
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	535	211
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	-108	190
(iv) Tax on profits or losses on disposals	34	-60
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	-557	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	87	2.095
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	191	0
(viii) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	-3.787	334
(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	276	1.348
<b>EPRA Earnings</b>	<b>40.770</b>	<b>52.864</b>
<i>Company specific adjustments:</i>		
(a) General provisions and depreciations	1.675	1.273
(b) Non-controlling interests in respect of the above	-714	-2.772
(c) Tax on profits or losses on disposals	-34	60
(d) Contingent tax	-1.091	-245
(e) Other deferred tax	3.496	1.838
(f) Capitalized interests	0	0
(G) Current Tax	241	308
(H) Other Adjustment for no core activities	985	585
<b>Company specific Adjusted Earnings</b>	<b>45.328</b>	<b>53.910</b>
<b>Earnings Per Share</b>		
Numero azioni	813.045.631	813.045.631
<b>Earnings Per Share</b>	<b>€ 0,05</b>	<b>€ 0,07</b>

L'indicatore EPRA Earnings è calcolato rettificando il risultato netto consolidato dalle poste non monetarie (svalutazioni, adeguamento fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico, eventuali svalutazioni e rivalutazioni di avviamenti), da poste non ricorrenti (plusvalenze e minusvalenze derivante dalla cessione di immobili, profitti derivati dall'attività di trading con relative imposte correnti, costi relativi alla chiusura anticipata di finanziamenti), dalle imposte differite relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico e dalle stesse rettifiche indicate sopra di pertinenza di terzi. Le principali differenze con l'FFO sono relative a ammortamenti generici e accantonamenti, agli aggiustamenti EPRA sopra indicati di pertinenza della società, alle imposte non ricorrenti iscritte a conto economico, alle imposte differite non relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico. Il dato al 31 dicembre 2016 registra un significativo incremento di Euro 12.094 migliaia pari a +29,7% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente. Tale incremento risulta essere maggiore rispetto all'incremento dell'FFO in particolar modo per effetto delle imposte differite relative al fair value degli immobili, che al 31 dicembre 2016 risulta essere pari a Euro -334 migliaia, mentre nel precedente esercizio ammontavano ad Euro +3.787 migliaia.

## 2.3 Il titolo

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

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

### Codici dell'azione IGD:

RIC: IGD.MI

BLOOM: IGD IM

ISIN: IT0003745889

Il capitale sociale sottoscritto e versato di IGD SIIQ SpA al 31 dicembre 2016 è pari a 599.760.278,16 Euro, suddiviso in 813.045.631 azioni prive dell'indicazione del valore nominale. Nel corso del 2016 non si sono verificati cambiamenti nell'ammontare del capitale sociale.

### Indici nei quali il titolo IGD è incluso:

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

**FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index**

*EPRA: European Public Real Estate Association*

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

*IEIF: Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière*

**FTSE ECPI Italia SRI Benchmark**

### Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 4 gennaio 2016

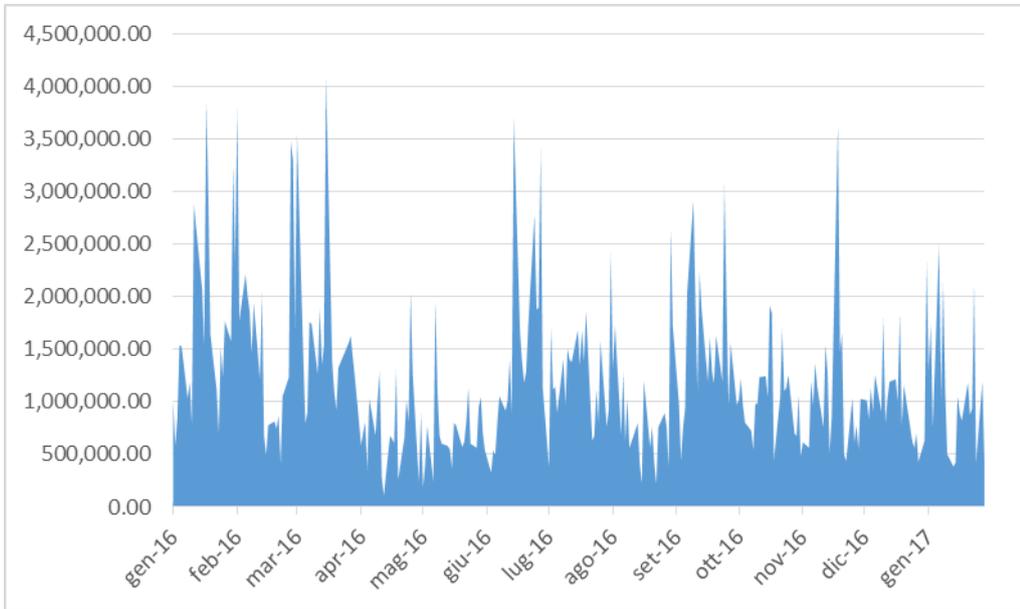


Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nel 2016 il prezzo del titolo IGD ha registrato un decremento del 18,3%, come variazione tra la quotazione del 30.12.2015, pari a 0,8865 Euro, e quella registrata il 30.12.2016, pari a 0,7240 Euro.

Il massimo dell'anno è stato toccato il 5 gennaio, a 0,880 Euro, mentre il minimo è stato raggiunto il 21 novembre, con il prezzo a 0,618 Euro: la differenza tra massimo e minimo è perciò risultata pari al 29,8%.

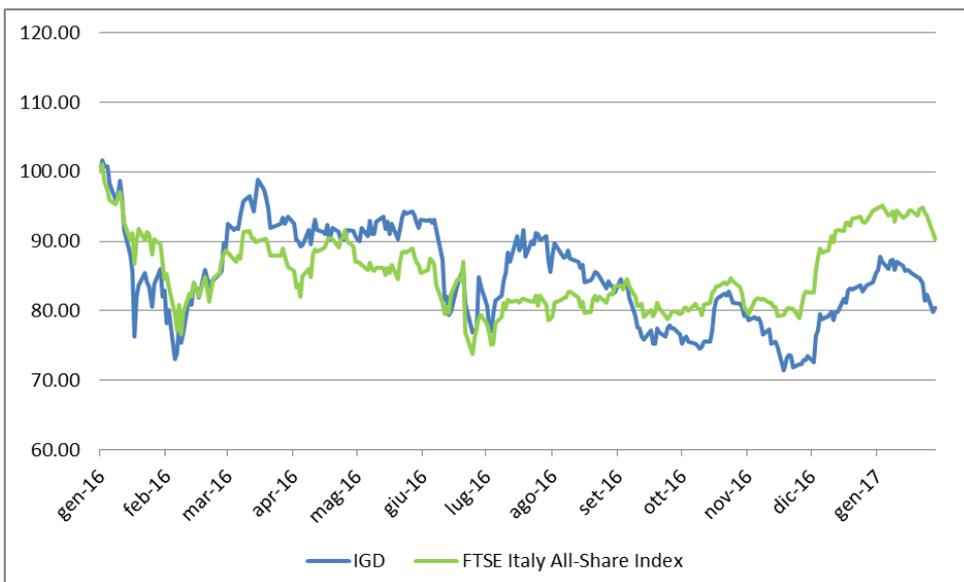
#### Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 4 gennaio 2016



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

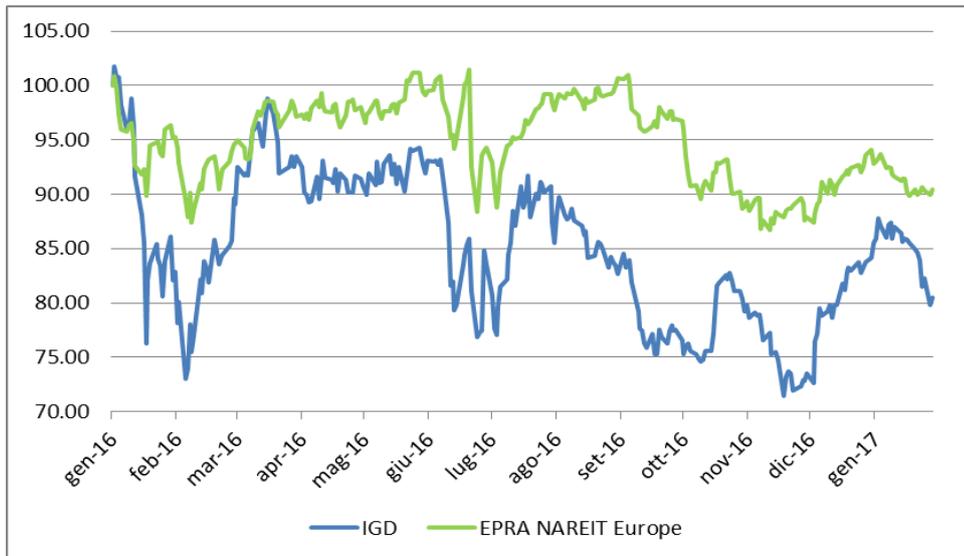
Nel corso del 2016 i volumi medi giornalieri del titolo azionario IGD sono stati pari a 1.223.756 pezzi. Il dato indica una contrazione rispetto agli scambi registrati nell'arco del 2015, che erano stati in media pari a 1.726.572 pezzi giornalieri, mentre è in linea con i volumi medi sviluppati nel 2014, pari a 1.257.000 pezzi.

#### Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con l'indice FTSE Italia All-Share (base 4.1.2016 = 100)



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

**Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con l'indice europeo del settore immobiliare (base 4.1.2016 = 100)**



Fonte: Elaborazioni IGD su dati EPRA e Borsa Italiana

L'esame dell'andamento comparato del prezzo dell'azione IGD a confronto con l'indice del mercato azionario italiano e con quello del settore immobiliare europeo evidenzia come IGD abbia risentito - a tratti - del peggiorato profilo di rischio dell'Italia e, nel periodo più recente, anche delle percezioni che hanno condizionato le performance del settore property. Entrambi gli indici di riferimento hanno registrato performance negative tra la fine del 2015 e il 30 dicembre 2016: il FTSE Italy All-Share Index è infatti sceso del 9,9%, a fronte di una contrazione dell'EPRA NAREIT Europe del 7,7%.

Il 2016 si è aperto con una pesante discesa dei corsi azionari. Ad alimentarla, l'incertezza su possibili aumenti dei tassi d'interesse da parte della Fed e i timori di un rallentamento del PIL cinese in ottica di crescita economica globale. Il brusco calo delle quotazioni del petrolio ha inoltre determinato una riduzione degli introiti dei Paesi esportatori netti e costretto alcuni importanti Fondi Sovrani a fare cassa cedendo asset, se pur di elevata qualità, senza possibilità di porre adeguati limiti ai prezzi. A inizio 2016, pertanto, il titolo IGD ha subito una correzione di misura paragonabile a quella dell'indice del mercato italiano. Dalla seconda settimana di febbraio in poi il titolo ha sviluppato un movimento di rimbalzo più significativo rispetto a quello di entrambi gli indici di riferimento, che l'ha condotto a riallinearsi alla performance dell'EPRA NAREIT Europe, sulla scorta di aspettative favorevoli sui risultati dell'esercizio 2015.

I solidi fondamentali poi concretamente testimoniati dal Bilancio Annuale, pubblicato il 3 marzo 2016, hanno permesso al titolo IGD di proseguire il trend al rialzo fino a raggiungere un massimo di periodo a 0,855 Euro il successivo 18 marzo. Nel frattempo l'andamento dell'indice del listino italiano rispecchiava il rilevante peso per capitalizzazione del settore bancario, oggetto di vendite a causa delle criticità sui crediti deteriorati, mentre l'indice del comparto immobiliare risultava uno dei maggiori beneficiari della decisione di estensione del Quantitative Easing (QE) della BCE fino al marzo 2017.

L'esito del referendum del 23 giugno in Gran Bretagna, che ne ha sancito l'uscita dall'UE, si è collocato in un contesto già relativamente sfavorevole per l'investimento azionario. Mentre rimanevano aperte le preoccupazioni per il tasso di crescita dell'economia cinese e per una possibile svolta nella politica monetaria della Fed, le minacce legate agli intensi flussi di immigrazione e al terrorismo su scala internazionale portavano infatti il premio per il rischio richiesto per l'investimento azionario su livelli sensibilmente più elevati.

Nella fase immediatamente successiva alla notizia della Brexit i mercati hanno mostrato un incremento di volatilità. L'azionario italiano nei mesi seguenti è rimasto dominato dai dubbi sui processi di ricapitalizzazione che sarebbero stati necessari alle banche a seguito agli stress test.

L'indice del settore immobiliare europeo, invece, ha prontamente recuperato i livelli pre-Brexit: nonostante la notizia dell'uscita della Gran Bretagna dall'UE abbia condotto a una revisione delle aspettative sulle pipeline di investimenti di sviluppo e sulla crescita dei canoni di locazione, si è progressivamente consolidata la convinzione che i livelli toccati dopo il 23 giugno in termini di P/NAV avessero incorporato già una discreta parte delle possibili ricadute di uno scenario di "hard-Brexit".

In un simile contesto, il titolo IGD che già a luglio si era riportato, come del resto l'indice di settore, a quotazioni in linea con quelle precedenti il 23 giugno, ha continuato a sovraperformare il mercato azionario italiano sino a fine agosto. Da lì in poi l'esame dei grafici indicherebbe che il prezzo del titolo IGD abbia riflesso tanto le perplessità sul rischio-Paese, quanto gli effetti di una rotazione settoriale che ha portato i gestori dei grandi portafogli ad alleggerirsi dei titoli del settore immobiliare.

Sul fronte interno, nonostante i timori di instabilità politica all'indomani dell'esito negativo del Referendum del 4 dicembre siano stati superati grazie alla rapida formazione di un nuovo governo, agli occhi degli investitori rimangono evidenti le difficoltà di offrire risposte concrete alle richieste di interventi correttivi sui conti pubblici da parte dell'UE, attraverso l'adozione di misure che non indeboliscano ulteriormente la crescita del PIL italiano. Come titolo che presenta oltre il 90% delle proprie attività in Italia, il prezzo dell'azione IGD non è potuto risultare immune allo scetticismo che negli ultimi mesi caratterizza gli investitori, in particolare quelli esteri, che rappresentano la larga maggioranza della componente istituzionale del capitale.

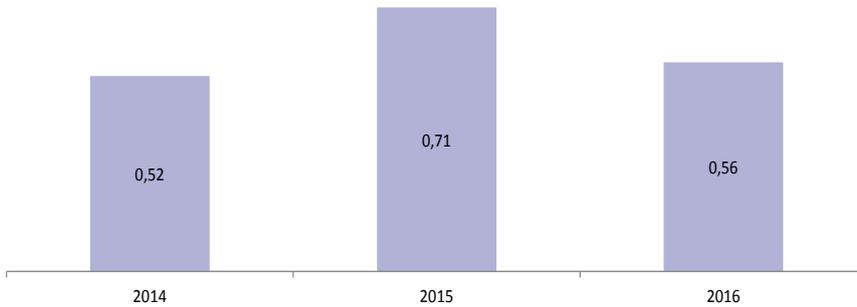
Sul fronte settoriale, d'altra parte, l'emergere di un nuovo quadro macroeconomico dall'inizio di settembre ha generato percezioni non favorevoli al real estate. Il consolidarsi di uno scenario nel quale la BCE non avrebbe protratto il QE oltre il marzo 2017 e avrebbe anzi ridotto gli importi mensili degli acquisti di obbligazioni previsti dal programma (c.d. tapering) ha ingenerato significativi rialzi nei rendimenti dei debiti sovrani europei. Parallelamente hanno preso corpo le aspettative di uno scenario di "reflation", caratterizzato da una fase di ripresa economica e di crescita dei prezzi. Sulla base di un simile contesto gli investitori hanno avviato da settembre un processo di rotazione settoriale nell'ambito dei propri portafogli, noto come "big rotation", che ha favorito acquisti sui titoli ciclici e vendite di titoli difensivi, in particolare nel settore immobiliare, telecom e nelle utility. Da più parti gli analisti delle case di brokeraggio hanno sottolineato come i titoli del comparto real estate rappresentino una naturale copertura rispetto al rischio-inflazione, per la struttura indicizzata dei contratti di affitto, e come non ci sia un effetto immediatamente penalizzante sugli oneri finanziari delle società a causa di più alti tassi d'interesse, dato l'allungamento della durata media debito che è stato conquistato in generale nel settore durante la fase in cui il costo del denaro è stato molto basso. Ciononostante il settore immobiliare europeo anche nelle prime settimane del gennaio 2017 ha visto le quotazioni dei titoli sotto pressione. La sottoperformance di IGD rispetto all'indice del mercato azionario italiano negli ultimi mesi, in assenza di elementi negativi che riguardino specificamente la Società, trova perciò spiegazione nella disaffezione degli investitori per il settore immobiliare in generale.

La pubblicazione dei risultati dell'ultimo trimestre 2016 potrà offrire nuovi elementi sull'effettiva capacità dei titoli ciclici di catturare i benefici della "reflation" e rappresentare l'occasione, nel real estate, per ritornare a un maggiore ancoraggio delle valutazioni borsistiche ai fondamentali, anche alla luce del pesante re-rating subito in media dal settore in termini di P/NAV.

### Il rapporto P/EPRA NNAV

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

Prezzo Titolo/Epva NNAV



### Dividendo

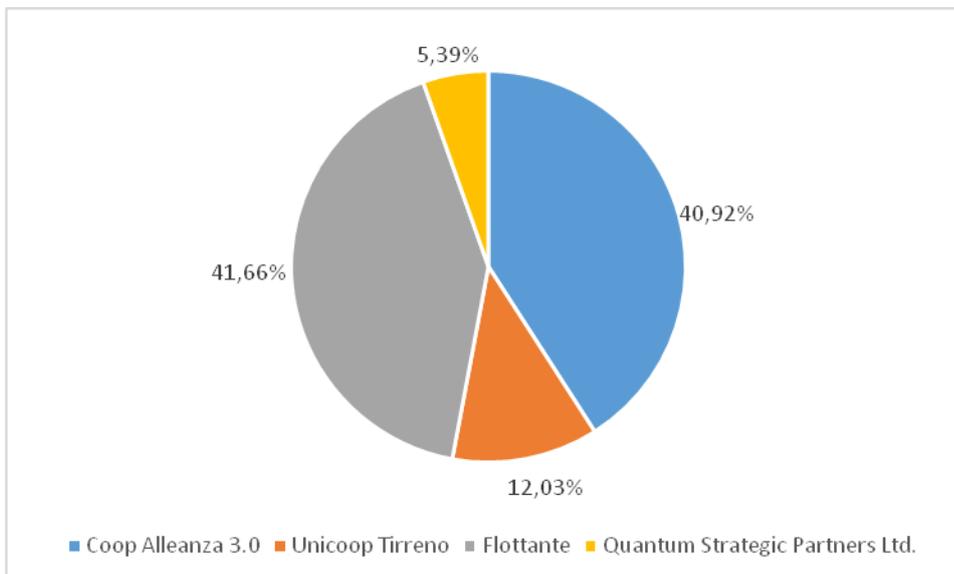
#### Il dividendo 2015

L'Assemblea Annuale degli Azionisti del 14 aprile 2016 ha approvato la distribuzione di un dividendo di 0,04 Euro per azione per l'esercizio 2015. Lo stacco cedola è avvenuto il 23 maggio 2016, con pagamento a decorrere dal 25 maggio 2016. Hanno avuto diritto a percepire il dividendo coloro che sono risultati azionisti di IGD al termine della giornata contabile del 24 maggio 2016 (c.d. record date).

#### Il dividendo 2016

Il Consiglio di Amministrazione di IGD propone all'Assemblea dei Soci del 12 aprile 2017 (seconda convocazione il 13 aprile 2017) di approvare, relativamente all'esercizio 2016, la distribuzione di un dividendo di 0,045 Euro per azione per ciascuna delle 813.045.631 azioni che costituiscono il capitale sociale. La distribuzione di utili per il 2016 ammonta complessivamente a 36,59 milioni di Euro. Dal momento che il dividendo di 0,04 Euro del 2015 era stato distribuito su un totale di 813.045.631 azioni, per un controvalore complessivo di 32,52 milioni di Euro, l'incremento in termini di monte dividendi fra 2016 e 2015 è pari al 12,5%.

### Principali azionisti



Fonte: Libro soci IGD SIIQ SpA

Nel corso del 2016 non si sono verificate variazioni nella base azionaria per quanto riguarda le partecipazioni che superano il 5% del capitale.

## Attività di Investor Relations e Comunicazione Finanziaria

### Copertura degli analisti

A fine 2016 il titolo IGD risulta coperto da sette broker, dei quali quattro domestici e tre internazionali.

Nel corso dell'anno la copertura degli analisti si è ampliata: Banca IMI ha avviato la copertura il 2 marzo, mentre Kepler Cheuvreux ha pubblicato l'Initiation of Coverage il 13 dicembre.

### Presentazioni e incontri con gli investitori

Nel 2016 IGD ha tenuto quattro presentazioni attraverso conference call:

- il 3 marzo, per i risultati del Bilancio 2015;
- il 10 maggio, per i risultati del primo trimestre 2016 e il Business Plan 2016-2018;
- il 5 agosto, per i risultati del primo semestre 2016;
- l'8 novembre, per i risultati dei primi nove mesi 2016.

Avvalendosi del contributo di sette diversi broker, nel 2016 IGD ha potuto prendere parte a conference e realizzare roadshow che hanno toccato sette piazze finanziarie (Francoforte, Londra, Edinburgo, Milano, Miami, Parigi e New York). La Società ha inoltre ricevuto diversi investitori in reverse roadshow presso la propria sede di Bologna e organizzato field trip in alcuni centri commerciali dell'Emilia Romagna e presso il Centro Sarca a Milano.

Complessivamente nel corso dell'esercizio il management ha incontrato oltre 100 investitori istituzionali, tra i quali anche alcuni portfolio manager specializzati in investimenti obbligazionari, in occasione del roadshow di maggio per il collocamento dell'obbligazione IGD da 300 milioni di euro con scadenza a 5 anni.

Da sottolineare, in particolare, che nell'arco del 2016 il management di IGD è stato due volte negli Stati Uniti: a marzo per la Conference organizzata da Citi a Miami e a novembre per l'Italian Equity Roadshow organizzato da Borsa Italiana a New York.

### Comunicazione online

Nel 2016 IGD ha dedicato molta attenzione a rendere il proprio sito web [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it) un vero e proprio "hub" della comunicazione nei confronti degli stakeholder, dotandolo di contenuti sempre più ricchi e tempestivamente aggiornati. E' stato inoltre compiuto un progresso in termini di funzionalità. In particolare, sulla base di un'attenta analisi condotta a inizio febbraio relativamente alle aree di possibile miglioramento, è stato compiuto un significativo sforzo per rendere sempre più fruibile l'archivio dei comunicati stampa, che è stato per intero trasposto in formato html. La fruizione sempre più frequente da parte di utenti collegati attraverso dispositivi mobili rende infatti il formato pdf non sempre ottimale per un'agevole lettura. Nel 2016 è stato inoltre completamente ripensato il motore di ricerca interno.

Per quanto riguarda i canali digitali, IGD ha proseguito un regolare flusso di comunicazione attraverso Twitter.

Nell'Italian Webranking del 2016, che Comprend ogni anno costruisce valutando la qualità della comunicazione online delle società quotate, IGD ha raggiunto la 15<sup>a</sup> posizione, rispetto al 17° posto dell'anno precedente. I 58 punti attribuiti nel 2016 a IGD si confrontano con la media pari a 43,5 punti per le 70 società italiane incluse nella classifica: un fatto che testimonia come l'obiettivo di chiarezza, completezza e trasparenza che ispira i contenuti e i mezzi della

comunicazione adottati da IGD abbia prodotto risultati oggettivamente apprezzati. In larghissima misura, le società quotate che nell'Italian Webranking si collocano tra il 1° e il 16° posto sono realtà con elevate capitalizzazioni di mercato.

#### **Informativa prodotta dal team IR**

Per il nono anno consecutivo, nel 2016 è proseguita la pubblicazione della newsletter trimestrale dedicata agli investitori, redatta in lingua italiana e inglese.

L'ufficio Investor Relations conduce inoltre una regolare attività di Peer Analysis su un panel di società europee del settore immobiliare retail, allo scopo di offrire al management una visione sinottica delle performance operative e dei multipli borsistici delle società comparabili.

Il Consiglio di Amministrazione riceve infine un IR Board Report trimestrale, che illustra i cambiamenti nella base dell'azionariato istituzionale, l'evoluzione delle stime e dei target price degli analisti in copertura, nonché un esame delle valutazioni borsistiche di IGD a confronto con quelle dei peer.

#### **Riconoscimenti sulla reportistica aziendale**

Nel settembre 2016 IGD ha ricevuto due prestigiosi riconoscimenti da EPRA (European Public Real Estate Association), l'Associazione delle Società Europee Quotate del Settore Immobiliare, relativamente alla propria reportistica di bilancio. In particolare IGD ha ricevuto per la seconda volta l'EPRA sBPR Gold Award relativo al Bilancio di Sostenibilità 2015 ed è stata insignita dell'EPRA BPR Silver Award relativo al Bilancio Annuale 2015, con un progresso rispetto al Bronze Award ricevuto per il Bilancio Annuale precedente.

Il processo è stato condotto attraverso la valutazione dei bilanci di 117 società del comparto Real Estate europeo. Gli elevati livelli di compliance di IGD rispetto alle Best Practice Recommendations di EPRA riflettono il continuo sforzo compiuto dalla Società per migliorare la disclosure e la qualità della comunicazione verso tutti gli stakeholder. Una rappresentazione degli indicatori di performance in linea con i migliori standard raccomandati da EPRA permette inoltre agli investitori di comparare omogeneamente le performance di IGD con quelle delle altre realtà del settore che calcolano i propri indicatori in linea con i EPRA.

Grazie alla completezza con cui presenta le proprie performance storiche e prospettive, nel 2016 IGD è risultata finalista nella sezione dedicata alle Piccole e Medie Imprese nell'ambito dell'Oscar di Bilancio, il premio organizzato dalla FERPI (Federazione Relazioni Pubbliche Italiana). In particolare sono stati apprezzati i contenuti relativi alla strategia e all'evoluzione del mercato di riferimento. IGD si è inoltre distinta per la ricchezza della sezione Governance e Risk-Management.

## 2.4 Eventi rilevanti dell'esercizio

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

### Eventi societari

In data 5 gennaio 2016, ai sensi degli artt. 129 e 131, comma 4, lett. b) del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, si è reso noto che in data 31 dicembre 2015 è venuto a scadenza per decorso del relativo termine di durata il patto di sindacato dell'esercizio del diritto di voto e di blocco, ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lett. a) e b) del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 (il "Patto"), sottoscritto in data 9 marzo 2015 tra Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e Unicoop Tirreno Società Cooperativa, avente ad oggetto azioni di IGD.

Il Patto aveva complessivamente ad oggetto n. 430.498.768 azioni ordinarie di IGD apportate al sindacato di voto e n. 385.741.707 azioni ordinarie IGD apportate al sindacato di blocco.

Lo scioglimento del Patto, comunicato a anche a Consob in pari data, è stata depositato in data 4 gennaio 2016 presso il Registro delle Imprese di Ravenna.

Il 3 marzo 2016 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato, proponendo all'Assemblea un dividendo pari a 0,04 Euro per ogni azione in circolazione.

Il Consiglio d'Amministrazione di IGD ha infine approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, inserita all'interno del fascicolo di Bilancio, e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, su proposta del Comitato Nomine e Remunerazione, di cooptare Luca Dondi dall'Orologio quale componente non esecutivo indipendente del Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, in sostituzione del dott. John William Vojticek, dimessosi nel novembre 2015.

In data 14 aprile 2016 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio d'Esercizio 2015 così come presentato dal Consiglio di Amministrazione del 3 marzo 2016 e ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari a Euro 0,04. Il dividendo è stato messo in pagamento con stacco della cedola n. 16 in data 23 maggio 2016, a partire dal 25 maggio 2016 (*record date* il 24 maggio 2016).

Il dividendo distribuito pari a Euro 0,04 per azione (per complessivi Euro 32.521.825,24) è così composto:

- ✓ Euro 0,034875 per azione: utili e riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente, come tali da assoggettare alle regole ordinariamente previste dalla legge n. 296/2006 per gli utili derivanti da tale gestione;
- ✓ Euro 0,005125 per azione: riserve di capitale.

L'Assemblea ha, inoltre, votato in senso favorevole in merito alla prima sezione della "Relazione sulla Remunerazione", già approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 3 marzo 2016, ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 58/98, oltre a rinnovare l'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge. L'Assemblea ordinaria degli Azionisti ha inoltre confermato la nomina del dott. Luca Dondi Dall'Orologio quale amministratore non esecutivo indipendente della Società, che rimarrà in carica fino alla scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, e cioè fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

In data 10 maggio il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2016-2018.

In data 15 dicembre il Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. ha approvato il progetto di fusione per incorporazione delle società interamente controllate IGD Property SIINQ S.p.A. e Punta di Ferro SIINQ S.p.A..

L'operazione di fusione rientra in un programma volto alla razionalizzazione e alla semplificazione della struttura societaria del gruppo facente capo a IGD SIIQ S.p.A. Mediante la fusione medesima si realizzerà infatti un'unica, più razionale ed economica, struttura societaria che permetterà una migliore valorizzazione delle attività delle società partecipanti, consentendo la prosecuzione da parte dell'Emittente dell'esercizio delle attività oggi svolte dalle Società Incorporande.

## Investimenti

Nel corso dell'esercizio il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo di nuovi immobili (Porta a Mare), di ampliamento (ESP) oltre a lavori di manutenzione straordinaria. Tra questi si segnalano:

### Progetto "Porta a Mare"

Nel corso dell'esercizio sono proseguiti i lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 2.360 migliaia, relativo alla destinazione residenziale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale sono risultati pari a circa Euro 6.146 migliaia, la cui ultimazione è prevista per il secondo semestre 2018.

Nel corso dell'esercizio è stata proposta una Variante dalla società controllata Porta Medicea S.r.l. al Permesso di costruire Officine Storiche che, dopo l'acquisizione del parere favorevole della Sovrintendenza è stata autorizzata dal Comune di Livorno nel dicembre 2016. Inoltre sono stati ottenuti tutti i pareri prodromici (Sovrintendenza, VVFF, ASL) al permesso di costruire in Variante, che risulta in fase di rilascio. In considerazione di tale variante la società ha rideterminato il valore dei 5 sub ambiti sulla base delle nuove SLP. Detta Variante edilizia al Permesso di Costruire di Officine Storiche, oltre che portare ad un incremento delle destinazioni del terziario/commerciale necessarie per consentire l'insediamento di una palestra di 4.400 mq circa, prevede una diminuzione delle superfici destinate a residenziale, che passano da 8.300 mq di SLP circa a poco meno di 5.200 mq di SLP. Di conseguenza, è stato rideterminato il perimetro oggetto di acquisto da parte della capogruppo IGD (Officine Storiche destinazione commerciale).



## Ampliamento Esp Ravenna

Nel corso dell'esercizio sono stati avviati i lavori per l'esecuzione di opere strutturali ed edili e di impianti, per un importo pari a circa Euro 14.029 migliaia. La fine dei lavori è prevista per il primo semestre 2017.



## Grosseto

In data 13 dicembre 2016 è avvenuta l'acquisizione della Galleria del Centro commerciale Maremà di Grosseto, oggetto di un contratto preliminare di acquisto siglato nell'esercizio precedente con Unicoop Tirreno Soc. Coop. La galleria si sviluppa su una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 17.110 mq, articolata in 45 negozi e 6 medie superfici e si evidenzia che l'attività di commercializzazione è al 100%. L'inaugurazione del Centro è avvenuta il 27 ottobre 2016.

L'investimento è stato pari a circa Euro 46,58 milioni, compresi oneri accessori.

## Altri

Nel corso del 2016 sono stati ultimati: i lavori di restyling e fit out e il rifacimento della copertura della multisala della galleria Centro Sarca, pari a circa Euro 733 migliaia; i lavori edili relativi al Centro Commerciale Esp, pari a circa Euro 653 migliaia; i lavori di fit out relativi al centro commerciale Città delle Stelle di Ascoli, per un ammontare pari a circa Euro 661 migliaia; gli interventi di manutenzione straordinaria presso alcuni centri commerciali rumeni e i lavori connessi all'apertura di un primario operatore presso la galleria di Ploiesti per Euro 2.345 migliaia; i lavori di copertura e fit out presso il retail park di Mondovì, per un ammontare pari a circa Euro 331 migliaia; i lavori edili relativi al Centro Commerciale Portogrande, pari a circa Euro 359 migliaia; i lavori edili e di copertura relativi al Centro Commerciale Tiburtino, pari a circa Euro 1.041 migliaia e altri interventi minori (tra i principali galleria Conè, galleria, Centro Borgo e ipermercato di Lugo), per un ammontare complessivo pari ad Euro 1.990 migliaia, oltre all'acquisizione di un'area e la prosecuzione di opere di urbanizzazione relative al Retail Park di Chioggia, per Euro 976 migliaia.

Sono inoltre proseguiti, e risultano tuttora in corso, i lavori di manutenzioni straordinarie relativi (i) ai lavori di progettazione dell'ampliamento della galleria commerciale Gran Rondò di Crema, pari a circa Euro 134 migliaia; (ii) ai lavori di miglioramento sismico su Darsena, per un ammontare pari a circa Euro 648 migliaia e altri interventi minori pari ad Euro 1.006 migliaia, relativi prevalentemente ai lavori di miglioramento sismico in alcuni centri commerciali in Italia e ai lavori di copertura presso il centro commerciale Katanè.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 31 dicembre 2016:

	dic-16
	Euro/mln
<b>Investimenti Immobiliari</b>	<b>9,09</b>
<b>Investimenti Immobiliari- Acquisizione Galleria Maremà</b>	<b>46,58</b>
<b>Immobiliazioni in corso</b>	<b>21,96</b>
<b>Immobiliazioni immateriali</b>	<b>0,01</b>
<b>altre immobilizzazioni materiali</b>	<b>0,29</b>
<b>Totale investimenti in immobilizzazioni</b>	<b>77,94</b>
<b>Rimanenze per lavori in corso Progetto Porta a Mare</b>	<b>2,36</b>
<b>Totale investimenti</b>	<b>80,30</b>

## Accordi commerciali

### Fotovoltaico

In data 13 maggio IGD, unitamente ai Consorzi dei Proprietari, ha sottoscritto con Elettra Investimenti S.p.A. un accordo che prevede la realizzazione di tre impianti fotovoltaici per un totale di 1,4 MWp di potenza presso i centri commerciali Katanè di Catania, La Torre di Palermo e Le Maioliche di Faenza. I tre impianti saranno realizzati entro il 2017 attraverso un investimento diretto di Alea Energia S.p.A., società del Gruppo Elettra Investimenti, che realizzerà, tramite la consociata EPC Alea Quotidia S.p.A., gli impianti sulle coperture degli immobili, impianti che verranno poi concessi in noleggio per 15 anni ai centri commerciali.

### Sostenibilità

In data 7 aprile 2016 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Bilancio di sostenibilità relativo all'esercizio 2015.

Nel mese di giugno il centro commerciale CentroSarca ha ottenuto la certificazione ambientale Breeam, è fra i primi a livello italiano ad ottenerla per un Centro già realizzato.

In data 6 settembre IGD ha ottenuto l'attribuzione del Rating di Legalità da parte dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM) con il punteggio di tre stelle, il massimo previsto per questo riconoscimento.

### Disinvestimenti

In data 9 settembre, a seguito dell'esercizio dell'opzione di acquisto da parte di UnipolSai Assicurazioni S.p.A. della quota detenuta da IGD, pari al 20%, è avvenuta la cessione di UnipolSai Investimenti SGR S.p.A. al prezzo di Euro 4.465.737,40.

In data 30 novembre è avvenuta la cessione, al prezzo di Euro 240 migliaia, della "palazzina San Benedetto", iscritta in bilancio per circa Euro 237 migliaia.

### Finanziamenti

In data 10 febbraio 2016, la Società ha sottoscritto con diverse controparti bancarie, per un nozionale totale di 300 milioni di Euro, a copertura del rischio di tasso di interesse derivante dalla prospettata ed altamente probabile emissione di un prestito obbligazionario per totali 300 milioni di Euro, contratti derivati Interest Rate Swap Forward Starting a un

tasso pari allo 0,119%. Tale operazione è stata chiusa in data 31 maggio 2016 e ha determinato l'iscrizione di una riserva di Cash Flow Hedge per Euro 1.659 migliaia.

In data 22 marzo 2016 la Società ha estinto anticipatamente il mutuo in essere con Banca Popolare di Verona, relativo al sub ambito Piazza Mazzini, con scadenza originaria 25 luglio 2026, tramite l'utilizzo di linee di credito a breve termine. L'estinzione del mutuo ha permesso la liberazione di ipoteca sul residenziale Mazzini e sul parcheggio Mazzini.

In data 17 maggio 2016, Moody's ha assegnato un "provisional first-time long-term issuer rating" pari a "(P)Baa3" (investment grade) con outlook stabile, alla Società e all'emissione obbligazionaria e, in data 15 giugno lo ha convertito in "definitive".

In data 25 maggio si è concluso il collocamento presso investitori qualificati di un prestito obbligazionario non garantito e non convertibile per un importo nominale complessivo di Euro 300 milioni deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 17 maggio 2016.

Le obbligazioni di nuova emissione presentano le seguenti caratteristiche:

- taglio unitario di Euro 100.000 e multipli di Euro 1.000 fino a Euro 199.000;
- durata 5 anni con scadenza il 31 maggio 2021;
- cedola lorda annua fissa pari al 2,50%;
- prezzo di emissione pari a 99,93.

La data di regolamento per l'emissione obbligazionaria è avvenuta il 31 maggio 2016. Le obbligazioni sono quotate presso l'Irish Stock Exchange.

L'operazione è stata finalizzata al rifinanziamento parziale dell'indebitamento esistente e alla gestione operativa generale, ivi incluso il finanziamento di possibili investimenti futuri della Società.

In data 26 maggio 2016 la Società ha esercitato l'opzione di estinzione anticipata parziale del finanziamento erogato da BNP Paribas, per un importo pari ad Euro 29,6 milioni.

In data 1° giugno 2016 la Società ha stipulato due contratti, per un importo complessivo di Euro 60 milioni, di linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credits Facilities) con durata pari a 3 anni.

In data 27 giugno 2016 la Società ha esercitato l'opzione di term out option, per ulteriori 60 mesi, prevista nel contratto di finanziamento BNL Rimini portando la scadenza al 6 luglio 2021.

In data 28 novembre 2016 la Società ha esercitato l'opzione di estinzione anticipata del finanziamento erogato da BNP Paribas, per un importo residuo pari ad Euro 105,4 milioni.

In data 1° dicembre il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'emissione di un prestito obbligazionario rivolto esclusivamente a investitori qualificati, non garantito e non convertibile, di importo nominale complessivo pari ad Euro 100.000.000,00, con scadenza in sette anni e cedola lorda annua fissa pari al 2,25%. Il collocamento è stato completato il 7 dicembre e il regolamento è avvenuto l'11 gennaio 2017.

## 2.5 Il Portafoglio Immobiliare

Si riportano le principali informazioni sull'andamento del mercato immobiliare retail italiano e rumeno nel 2016 per una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ Spa in entrambi i paesi.

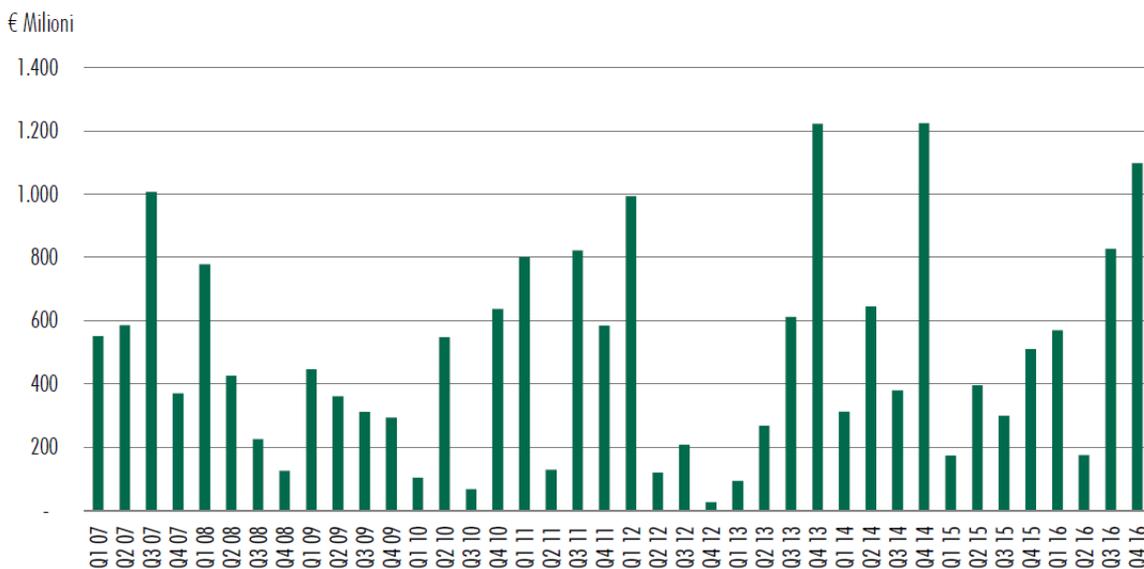
### *Il Mercato immobiliare retail italiano*

Il 2016 ha segnato una ripresa sostenuta del mercato immobiliare retail rispetto all'anno precedente con un totale investimenti di 2,6 miliardi di euro, +89% rispetto il 2015. Nel primo semestre del 2016 la ripresa è stata moderata (Euro 700 milioni di investimenti), molto più marcata nel secondo semestre (Euro 1,9 miliardi).

Nel 2016 gli effetti della Brexit, della generale situazione economica europea e delle difficoltà del sistema bancario italiano hanno rallentato alcune trattative, ma non raffreddato l'interesse degli investitori nei confronti del prodotto immobiliare retail italiano. Dai risultati di una survey condotta da CBRE, per il 2017 si prevede la tenuta del mercato immobiliare italiano con un spostamento di interesse verso investimenti core come conseguenza della maggior percezione del rischio da parte degli investitori.

Investimenti retail in Italia (fonte CBRE) 2007-2016:

**Grafico 6: Evoluzione degli investimenti retail in Italia**



Fonte: CBRE Research, Q4 2016.

L'impennata d'investimenti registrata nell'ultimo trimestre del 2016 si è riflessa nei rendimenti che, dopo essere rimasti pressoché stabili per quattro trimestri consecutivi, nel 4Q2016 hanno registrato una contrazione di 25 bps nelle classi di immobili High street prime & secondary e RP good secondary ed di 10bps nei SC good secondary.

Tabella 1: Rendimenti immobiliari netti in Italia, Retail

Rendimenti (%)	Q3 15	Q4 15	Q1 16	Q2 16	Q3 16	Q4 16
High Street Prime	4,00	3,50	3,50	3,50	3,50	3,25
High Street Secondary	5,75	5,00	5,00	5,00	5,00	4,75
Shopping Centre Prime	5,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
SC Good Secondary	6,50	6,00	6,00	6,00	6,00	5,90
Retail Park Prime	7,00	6,00	6,00	6,00	5,90	5,90
Retail Park Good Secondary	7,50	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00

(fonte: CBRE)

Di seguito la tabella dei principali investimenti immobiliari retail del 2016 (fonte: Cushman&Wakefield-Cbre):

Nome	Città	Tipologia	Acquirente
<b>Single Asset Deals</b>			
CC Collestrada	Perugia	Shopping Centre	Eurocommercial Properties
I Petali	Reggio Emilia	Shopping Centre	Tikehau IM
Meraville RP	Bologna	Retail Park	TH Henderson
Meridiana	Bologna	Shopping Centre	Benson Eliot
Ipermercato e proiezione CC I Gigli	Firenze	Shopping Centre	Eurocommercial Properties
C.C. Buonvento	Benevento	Shopping Centre	HIG
RP L. Da Vinci	Roma	Retail Park	M&G Real Estate and GWM Group
Vicolungo e Castelguelfo	Novara- Bologna	FOC	Neiver-TH real Estate
C.C. Mongolfiera	Lecce	Shopping Centre	CBRE Global Investor
<b>Development</b>			
Valle Aurelia	Roma	Shopping Centre (Development)	Orion Capital Managers
Progetto Adige	Verona	Shopping Centre (Development)	ECE
<b>Portafogli</b>			
Centro Navile RP+ Metropolis	Bologna- cosenza	RP e SC	TPG Capital & Partners Group
Fondo Mercury	varie	Ipermercati	Conad/Cattolica Assicurazioni

### L'offerta e pipeline settore retail

Nel 2016 sono stati completati 250.000 mq di nuova GLA che hanno portato lo stock totale di mq retail a circa 17,1 milioni.

Nel primo semestre del 2016 la principale apertura è stata il Centro Commerciale "Il Centro" di Arese di circa 90 mila mq di GLA; nel secondo semestre le principali aperture sono state Centro Elnos (BS) di circa 88.000 mq di GLA, Villanova RP di circa 6.800 mq di GLA, Scalo Milano di circa 43.000 mq di GLA, Centro Commerciale Maremà di circa 24.100 mq di GLA, Centro Commerciale Grandapulia (FG) e il Centro Commerciale Le Cottoniere (SA). Le ultime due aperture confermano il rinnovato interesse degli sviluppatori e degli investitori per progetti in sud Italia.

Nel biennio 2017-2019 si stima una pipeline in realizzazione di circa 110.000 mq di GLA a cui si devono aggiungere ulteriori 280.000 mq in fase di progetto.

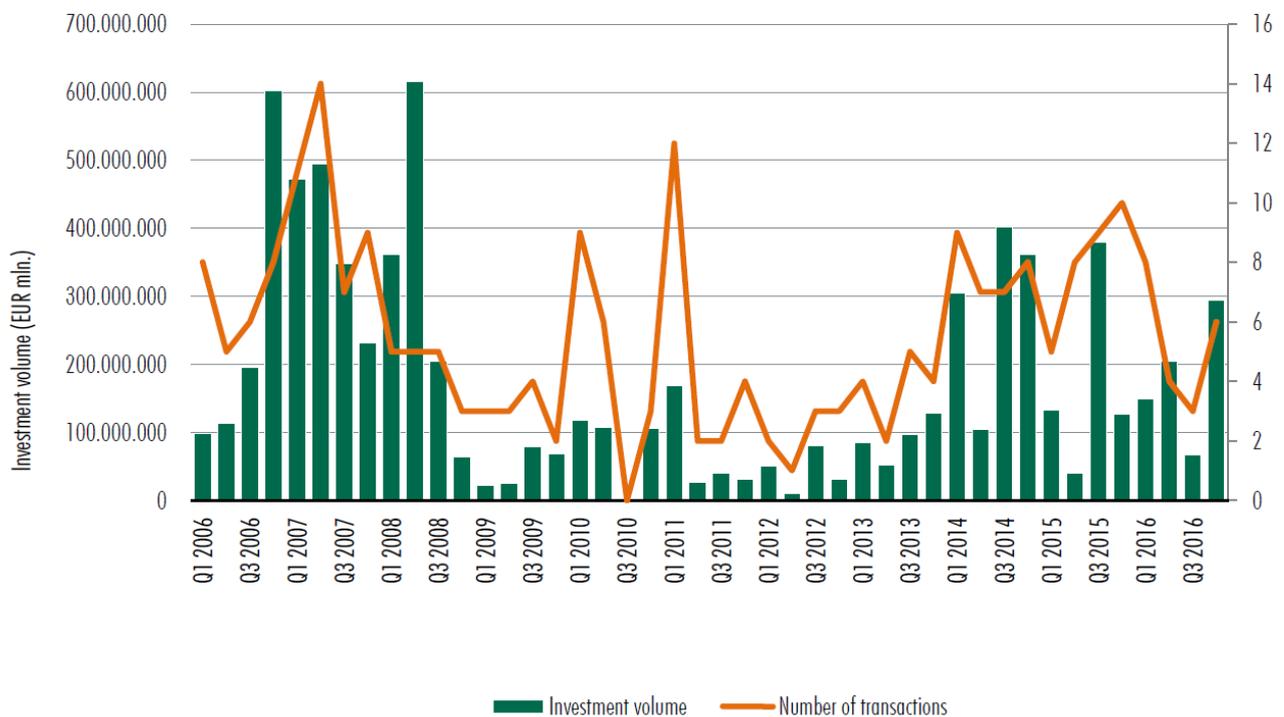
L'interesse dei retailers per il mercato italiano rimane vivo con canoni di affitto stabili per i centri prime.

## ROMANIA

Il volume totale degli investimenti immobiliari commerciali nel 2016 è stato di circa Euro 714 milioni, circa lo stesso volume registrato nel 2015 ma il 34% meno di quanto registrato nel 2014.

Le principali transazioni di single asset del settore retail nell'anno passato sono state il Centro Commerciale di Sibiu acquistato da NEPI per un valore di circa Euro 100 milioni ed Electroputere Park acquistato da Catinvest per un valore di circa Euro 60 milioni.

Grafico investimenti 2006-2016 fonte CBRE



L'unica nuova apertura di centri commerciali avvenuta nel 2016 è stata Mercur Craiova di 20.000 mq di GLA nel primo semestre 2016; i restanti mq di nuova gla del 2016 sono da attribuirsi ad ampliamenti di Centri Commerciali esistenti.

Nel 2016 lo yield medio dei Centri Commerciali prime è rimasto stabile a 7,25%.

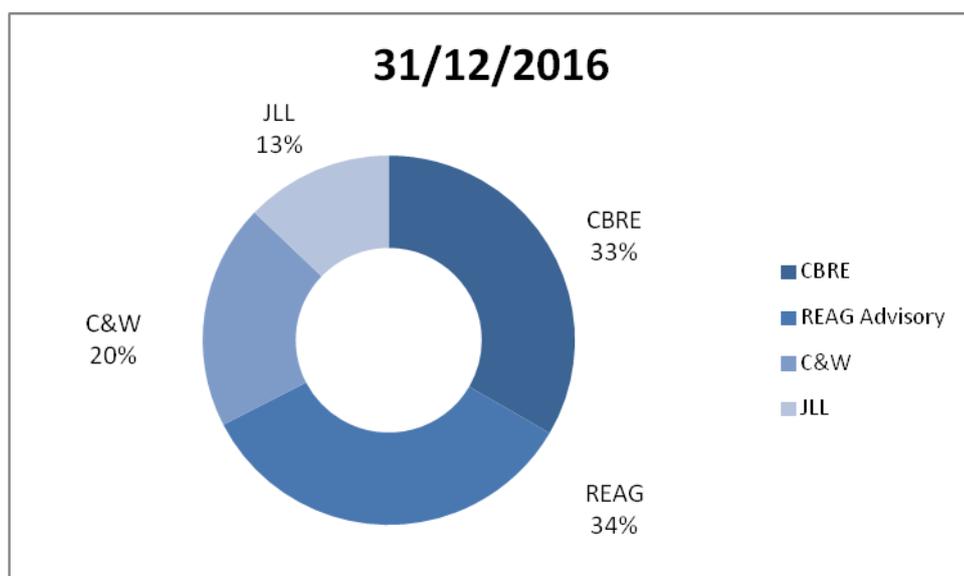
Per il 2017 il volume delle transazioni dipenderà dal completamento dei progetti in costruzione e dalla dinamicità degli investitori esteri spinti verso il mercato immobiliare romeno dalle sempre migliori condizioni dei termini di finanziamento e dall'incrementare del differenziale rispetto alla redditività di investimenti analoghi nei vicini paesi CEE.

## PATRIMONIO DI PROPRIETA'

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIQ SPA è specializzato in immobili ad uso commerciale retail; esso è costituito per la maggior parte da immobili a reddito distribuiti nel territorio italiano e romeno e, per il rimanente, da immobilizzazioni in fase di realizzazione presenti esclusivamente sul territorio italiano.

Le società di servizi immobiliari che valutano il portafoglio immobiliare del Gruppo sono CBRE, Reag e Cushman&Wakefield e JLL.

Al 31 dicembre 2016 la percentuale di ripartizione del portafoglio immobiliare di IGD tra i tre valutatori in base al fair value risultava la seguente:



Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 31 dicembre 2016 dei periti indipendenti:

Compensi al 31 dicembre 2016 (importi in migliaia di Euro)		€/migliaia
CBRE Valuation SPA	Compensi per valutazioni	143,5
	Altri compensi	0,0
	<b>Totale compensi</b>	<b>143,5</b>
REAG Advisory Group Spa	Compensi per valutazioni	217,6
	Altri compensi	99,8
	<b>Totale compensi</b>	<b>317,4</b>
Cushman&Wakefield	Compensi per valutazioni	74,7
	Altri compensi	0,0
	<b>Totale compensi</b>	<b>74,7</b>
JLL	Compensi per valutazioni	31,4
	Altri compensi	0,0
	<b>Totale compensi</b>	<b>31,4</b>

Con le valutazioni al 31 dicembre 2016 il patrimonio immobiliare complessivo del Gruppo IGD SIIQ SPA ha raggiunto il valore di mercato di circa Euro 2.177,77 milioni.

Le categorie di immobili di cui si compone il Portafoglio immobiliare del Gruppo al 31 dicembre 2016 sono:

- ✓ "Iper e super": venticinque immobili per un totale di circa 270.000 mq di GLA, distribuiti su otto regioni del territorio italiano
- ✓ "Gallerie e retail park": ventidue immobili per un totale di circa 335.000 mq di GLA, distribuiti su dieci regioni del territorio italiano. La categoria immobiliare Gallerie e Retail Park nel secondo semestre del 2016 ha registrato un incremento di perimetro con l'entrata della Galleria-RP Maremà sita in Grosseto di 17.110 mq di GLA. Il Centro Commerciale- RP Maremà, che è stato aperto al pubblico il 27 ottobre del 2016, si costituisce di 45 negozi, 6 medie superfici e di circa tremila posti auto. Il centro si completa con l'ancora alimentare Ipercoop (non di proprietà del Gruppo IGD).
- ✓ "City center", immobili di natura commerciale siti nelle principali vie commerciali di centri urbani.

Al 31 dicembre 2016 questa categoria di immobili è costituita dal complesso immobiliare commerciale denominato Piastra Mazzini di Livorno di circa 7.500 mq di GLA .

- ✓ “Altro”: cinque immobili ad uso vario pertinenti ad immobili commerciali di proprietà o immobili adibiti ad uso ufficio, per un totale di circa 2.600 mq di GLA. Nel primo semestre 2016, l’immobile denominato area ingrosso del Centro Malatesta è stato riclassificato nella categoria immobiliare Iper/super poiché accorpato con l’iper Malatesta. Nel secondo semestre del 2016 è stata ceduta la palazzina uffici confinante con il Centro Commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto di 300mq di GLA.
- ✓ “Progetto Porta a Mare”: un complesso immobiliare multifunzionale in corso di realizzazione per un totale residuo di circa 60.350 mq di superficie, sito nella zona portuale di Livorno
- ✓ “Iniziativa di sviluppo dirette”: due aree site in prossimità del Centro Commerciale ESP e del Centro Commerciale Porto Grande, destinate ad ampliamenti dei rispettivi centri commerciali per circa 23.800 mq di GLA.
- ✓ “Winmarkt” un portafoglio di quattordici immobili a uso commerciale ed un immobile ad uso uffici distribuiti sul territorio rumeno per circa 92.000 mq di superficie. Gli immobili sono situati nelle aree centrali di tredici principali città della Romania, nessun immobile di questa categoria è situato nella capitale Bucharest.

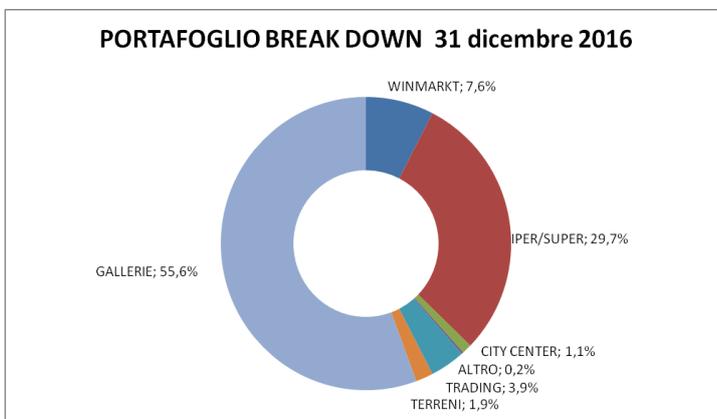
## ANALISI DI DETTAGLIO DEL PATRIMONIO DI PROPRIETA'

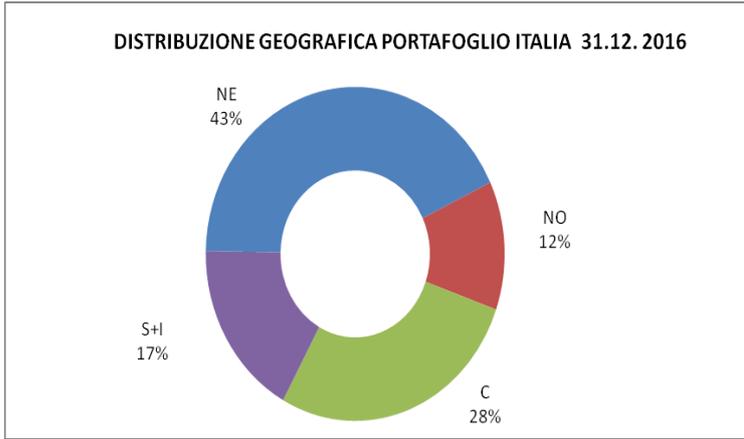
## DISLOCAZIONE GEOGRAFICA E DETTAGLIO COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO

Le unità immobiliari di IGD in **Italia** raggiungono quota 56 (incluso il 50% del Centro Commerciale “Darsena”), così ripartite per categoria di immobile:

- 25 ipermercati e supermercati
- 22 gallerie e retail park
- 1 city center
- 2 Iniziative di Sviluppo dirette
- 1 immobile per trading
- 5 altro

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





**E.Romagna:** 6 GC, 9 Iper-Super, 1 Iniziativa di sviluppo; 4 altro;

**Piemonte:** 1 GC+ 1 GC+RP

**Lombardia:** 2 GC,

**Trentino:** 1 GC

**Veneto:** 2 GC+RP; 3 iper

**Marche:** 2 GC, 4 Iper, 1 altro, 1 Iniziativa di sviluppo

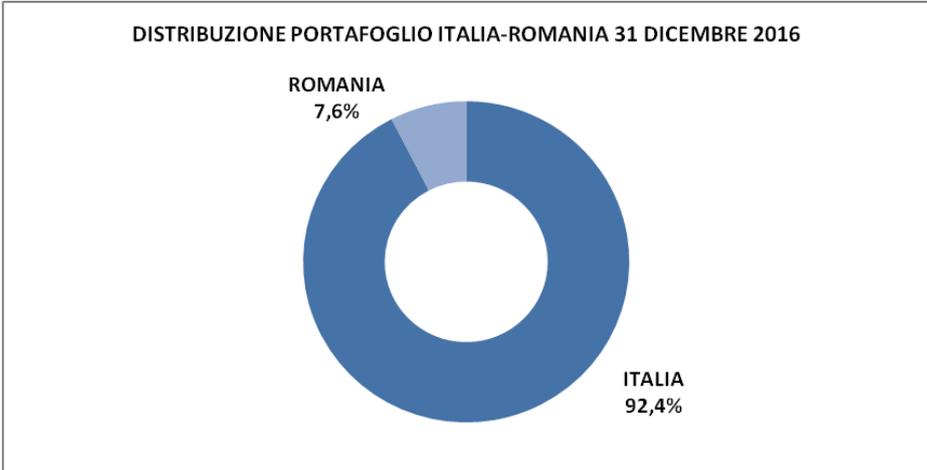
**Abruzzo:** 1 GC; 1 Iper;

**Campania:** 1 GC; 1 Iper

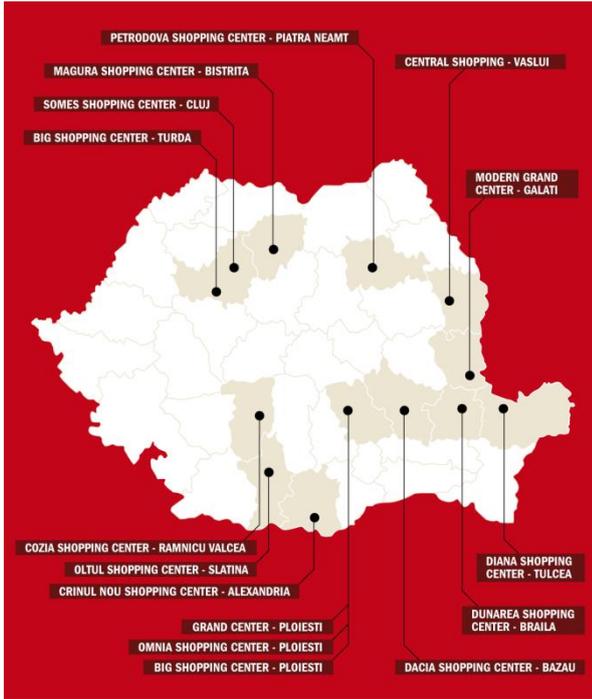
**Lazio:** 2 GC; 3 Iper

**Toscana:** 2 iper, 1 Imm. per trading, 1 City center ,1 GC

**Sicilia:** 2 GC, 2 iper,



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



- 14 Centri Commerciali
- 1 Palazzina Uffici

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

# ITALIA

Asset	Location	GLA Gallerie e Retail Park (mq)	Altre/Aree esterne (mq)	Proprietà	Data apertura	Data ultimo impianto/ristyling/rimodulazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superfici	N. Altre/Aree esterne	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora alimentare
Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	12.571	3.610	IGD SIQ SPA	2001	2014	100	Piena Proprietà	43	7	3	1.730	Decathlon, Euronics, Librerie Coop, Piazza Italia, Terranova, Intersport, Scarampondo	Ipercoop	14.127
Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	6.975	//	IGD PROPERTY SIQ SPA	1989	2015	100	Piena Proprietà	32	4		1.550	Librerie Coop, Unieuro, GS, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	11.480
Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	4.285	780	IGD PROPERTY SIQ SPA	2002	//	100	Piena Proprietà	22	3	1	1.260	Euronics, Bata, Piazza Italia	Ipercoop	14.567
Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	11.682	3.200	IGD PROPERTY SIQ SPA	1998	2012	100	Piena Proprietà	38	6	1	2.450	Deichmann, Game 7 athletics, Librerie Coop, Piazza Italia, Unieuro	Ipercoop	16.538
Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	7.555	543	IGD SIQ SPA	2001	//	100	Piena Proprietà	36	2	1	1.730	Decathlon, Deichmann	Ipercoop	15.290
Centro Commerciale Città delle Stelle	Ascoli Piceno (AP)	17.185	1.850	IGD SIQ SPA	2002	//	100	Piena Proprietà	42	4	1	2.200	Piazza Italia, Unieuro, Multiplex Stelle	Ipercoop	14.381
Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	12.552	//	IGD SIQ SPA	2009	//	50	Proprietà per il 50% della galleria e ipermercato	31	2		1.320	-	Despar	3.715
Centro Commerciale e Retail Park Conè	Conegliano (TV)	18.162	//	IGD SIQ SPA	2010	//	100	Piena Proprietà	59	9		1.550	Maison du Monde, Conbepel, H&M, Librerie Coop, Scarpe&Scarpe, Stradivarius	Ipercoop	9.498
Centro Commerciale Katanè	Gravina di Catania (CT)	14.912	//	IGD SIQ SPA/GALLERIA IGD PROPERTY SIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	64	6		1.320	Addas, Euronics, H&M, Conbepel, Piazza Italia	Ipercoop	13.663
Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	15.250	//	IGD SIQ SPA	2010	//	100	Piena Proprietà	44	6		1.700	Expert, Scarpe&Scarpe, Piazza Italia, H&M, McDonald	Ipercoop	11.217
Centro Commerciale Le Maioliche	Faenza (RA)	22.313	//	IGD SIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	41	8		2.400	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Decathlon, Bricofer	Ipercoop	9.277
Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	16.983	//	IGD SIQ SPA	1999	2014	100	Piena Proprietà	66	8		2.650	Designat, Euronics, H&M, Piazza Italia, Rosso Pomodoro	Ipercoop	9.570
Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena (FC)	2.928	//	IGD SIQ SPA	2002	//	100	Piena Proprietà	23	1		850	Librerie Coop, Motivi, Primigi, Kiko	Ipercoop	7.476
Centro Commerciale Tiburtino	Quintina Montecelo (RM)	33.496	//	IGD SIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	99	13		3.800	Designat, Bata, Azzurra Sport, H&M, Piazza Italia, Oia, Scarampondo, New Yorker, Euronics	Ipercoop	7.663
Galleria Commerciale e Retail Park Mondovicino	Mondovì (CN)	17.197	//	IGD SIQ SPA	2007	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	43	8		4.500	Jysk, OVS, Librerie Coop, Brico IO, Foot Locker	Ipercoop (non di proprietà)	//
Galleria Commerciale Gran Rondò	Crema (CR)	11.696	//	IGD SIQ SPA	1994	2006	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	3		1.280	Oviesse, Promenade calzature	Ipercoop (non di proprietà)	//
Galleria Commerciale I Bricchi	Isola d'Asi (AT)	15.994	245	IGD SIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	24	7		1.450	Deichmann	Il Gigante (non di proprietà)	//
Galleria Commerciale Millennium	Rovereto (TN)	7.683	//	MILLENNIUM SRL	2004	//	100	Piena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria commerciale)	28	4		900	Game 7 Athletics, Oviesse, Trony, Bata	Superstore Coop (non di proprietà)	//
Galleria Commerciale Punta di Ferro	Forlì (FC)	21.223	//	IGD SIQ SPA	2011	//	100	Piena Proprietà	94	3		2.850	H&M, Unieuro, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	//
Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	23.773	//	IGD MANAGEMENT SRL	2003	2015	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	72	8		2.500	OVS, H&M, Piazza Italia, Skyline cinema, Roadhouse, Scarpe&Scarpe, Rosso Pomodoro	Ipercoop (non di proprietà)	//
Ipermercato CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	//	//	IGD SIQ SPA	2003	//	100	Piena Proprietà (solo Ipermercato)					//	Ipercoop	15.371
Ipermercato CC Globo	Lugo di Romagna (RA)	//	//	IGD SIQ SPA	1997	2005	100	Piena Proprietà (Ipermercato)					//	Ipercoop	7.937
Ipermercato CC I Malatesta	Rimini (RN)	//	802	IGD SIQ SPA	2005	//	100	Piena Proprietà (Ipermercato + Area Ingrosso + Area Fitness)					//	Ipercoop	10.435
Ipermercato CC II Maestrale	Cesano di Senigallia (AN)	//	//	IGD SIQ SPA	1999	//	100	Piena Proprietà (Ipermercato)					//	Ipercoop	12.551
Ipermercato CC Lame	Bologna (BO)	//	//	IGD SIQ SPA	1996	//	100	Piena Proprietà (Ipermercato)					//	Ipercoop	15.681
Ipermercato CC Leonardo	Imola (BO)	//	//	IGD SIQ SPA	1992	//	100	Piena Proprietà (Ipermercato)					//	Ipercoop	15.862
Ipermercato CC Miraffiore	Pesaro (PU)	//	56	IGD SIQ SPA	1992	//	100	Piena Proprietà (Ipermercato + Negozio)					//	Ipercoop	10.358
Ipermercato Schio	Schio (VI)	//	//	IGD SIQ SPA	2008	//	100	Piena Proprietà (solo Ipermercato)					//	Ipercoop	8.178
Piastra Commerciale Mazzini	Livorno (LI)	6.697	//	IGD SIQ SPA	2014	//	100	Piena Proprietà	30	1			Unieuro/Coop	Coop	1.440
Retail Park Clodi	Chioggia (VE)	9.323	//	IGD SIQ SPA	2015	//	100	Piena Proprietà	9	6		1.465	OVS, Scarpe&Scarpe, Piazza Italia, Decathlon	Ipercoop	7.490
Galleria Commerciale e Retail Park Maremà	Grosseto (GR)	17.110	//	IGD SIQ SPA	2016	//	100	Piena Proprietà	45	6		3.000	zara, Decathlon, Pull&Bear, Piazza Italia	Ipercoop	//
Supermercato Aquileia	Ravenna (RA)	//	//	IGD SIQ SPA	//	//	100	Piena Proprietà (Supermercato)					//	Coop	2.250
Supermercato Cecina	Cecina (LI)	//	//	IGD SIQ SPA	1994	//	100	Piena Proprietà (solo supermercato)					//	Coop	5.749
Supermercato Civita Castellana	Civita Castellana (VT)	//	//	IGD SIQ SPA	2010	//	100	Piena Proprietà (solo supermercato)					//	Coop	3.020
Centro Piave	San Donà di Piave (VE)	11.618	//	CSI SPA	1995	2003	//	Master Leasing	48	5		1.500	Caiaffa, Librerie Coop, Oviesse, Piazza Italia, Scarpe&Scarpe, McDonald	Ipercoop	15.826
Centro Nova	Vianova di Castenaso (BO)	12.740	//	CSI SPA e COPAIN HOLDING SPA	1995	2008	//	Master Leasing	55	7		2.400	H&M, Librerie Coop, Bershka, Pitarosso, Benetton, McDonald	Ipercoop	18.188
Galleria CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	7.313	//	Fondo Mario Negri	2003	//	//	Master Leasing	55	2		1.600	Oviesse, Librerie Coop, Bata, Swarovski	Ipercoop	15.371

## ROMANIA

Centro commerciale	Location	GLA Centro Commerciale mq	Net Salling Area	Circulation (sqm) Rented	Rentable Warehouse/office	Proprietà	Data apertura	Data ampliamento/restyling	Area ampliamento	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superficiali	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora	area vendita ancora
Winmarkt Grand Omnia Center	Ploiesti	18.308	16.870	309	1.129	Win Magazin SA	1986	2015		100	Piena Proprietà	109	//	400	Adidas, Levi's, Domo, Vodafone, Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Jolidon, Eponge, Banca Transilvania, KFC, Flanco, Pepco	Carrefour	1.215	1.215
Winmarkt Big	Ploiesti	4.233	2.776	442	1.016	Win Magazin SA	1976	2013		100	Piena Proprietà	82	//		Banca Transilvania, Carrefour Market	Carrefour	882	700
Winmarkt	Galati	7.962	7.490	106	367	Win Magazin SA	1973	2005		100	Piena Proprietà	36	//		H&M, B&B, Sevd, Jolidon, Bigotti, Massini, Pepco, CGS	Billa	827	569
Winmarkt	Ramnicu Valcea	7.902	7.684	51	166	Win Magazin SA	1973	2004		100	Piena Proprietà	35	//		H&M, Carrefour Market, Eponge, Leonardo, Jolidon, dm drogerie Markt, Domo	Carrefour	900	900
Winmarkt	Piatra Neamt	6.055	4.879	337	839	Win Magazin SA	1985	2014		100	Piena Proprietà	67	//		H&M, Sevd, B&B Collection, Billa, Leonardo, Eponge, Pepco, Reshoes	Billa	878	520
Winmarkt	Braila	7.263	6.349	93	821	Win Magazin SA	1978	2004		100	Piena Proprietà	45	//		Carrefour Market, Leonardo, Jolidon, Alex, Vodafone, Sevd, Pepco	Carrefour	673	550
Winmarkt	Buzau	5.300	4.953	32	314	Win Magazin SA	1975	2013		100	Piena Proprietà	29	//		H&M, Carrefour Market, Leonardo, Pepco	Carrefour	800	650
Winmarkt	Tulcea	3.964	3.777	5	182	Win Magazin SA	1972	2002		100	Piena Proprietà	27	//		H&M, B&B Collection, Leonardo, Alex, Fraher, Vodafone	Fraher	405	405
Winmarkt	Cluj Napoca	7.299	5.704	85	1.510	Win Magazin SA	1983	2011		100	Piena Proprietà	36	//		Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Big Fitness	Carrefour	1.338	1.188
Winmarkt	Bistrita	5.252	4.799	61	392	Win Magazin SA	1984	2005		100	Piena Proprietà	33	//		Alex, Leonardo, dm drogerie, fast-food Pizzamania, Pepco			
Winmarkt	Alexandria	3.410	3.302	33	74	Win Magazin SA	1978	2013		100	Piena Proprietà	31	//		Carrefour Market, Pepco, Eponge, Leonardo, Jolidon, Vodafone	Carrefour	680	680
Winmarkt	Slatina	5.965	4.833	29	1.102	Win Magazin SA	1975	2005		100	Piena Proprietà	22	//		Alex, Telekom, B&B	Carrefour	553	505
Winmarkt	Vaslui	3.667	3.452	23	192	Win Magazin SA	1973	2006		100	Piena Proprietà	26	//		Carrefour, Reshoes, Jolidon	Carrefour	527	527
Winmarkt	Turda	2.515	2.231	-	284	Win Magazin SA	1981	2007		100	Piena Proprietà	9	//		Pepco			
<b>TOTALE Gallerie</b>		<b>89.094</b>	<b>79.099</b>	<b>1.607</b>	<b>8.388</b>													
Winmarkt Junior	Ploiesti	3.012	2.137	544	331	Win Magazin SA				100	Piena Proprietà							
<b>TOTALE Generale</b>		<b>92.106</b>	<b>81.236</b>	<b>2.151</b>	<b>8.719</b>													

## ITALIA

### ANALISI PER CATEGORIA DI IMMOBILE

Il 2016 è stato un anno positivo per la valorizzazione del portafoglio immobiliare del Gruppo IGD che ha registrato un incremento del fair value sia a totale che a parità di perimetro, nonché l'incremento del tasso di financial occupancy ed una buona tenuta dei tassi di attualizzazione e di uscita. Di seguito vengono dettagliati per categoria di immobile le principali variazioni intervenute nell'anno.

### IPERMERCATI E SUPERMERCATI

Gli ipermercati e supermercati del portafoglio immobiliare di IGD sono locati a Coop Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica Scarl), Unicoop Tirreno Soc. Coop. e Coop Sicilia 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 a dicembre 2016 è stata valutata dai periti CBRE, REAG, Cushman & Wakefield e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Iper/Super	31/12/2016
<b>CBRE</b>	<b>31%</b>
<b>REAG</b>	<b>17%</b>
<b>Cushman&amp;Wakefield</b>	<b>34%</b>
<b>JLL</b>	<b>18%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

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 Reag ha utilizzato una durata variabile determinata in conseguenza alla scadenza del contratto di locazione in essere ed al conseguente anno di rinegoziazione a valore di mercato degli spazi.

Durante il primo semestre 2016 in questa classe di immobili è confluito l'asset ingrosso Malatesta, precedentemente classificato nella categoria immobiliare Altro, che è stato accorpato integralmente al già presente iper Malatesta di Rimini.

Al 31 dicembre 2016 il fair value della categoria di immobili iper e super ha raggiunto il valore di Euro 646,09 milioni registrando un incremento di +1,97% (+12,46 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre 2015, dovuto principalmente alla contrazione del tasso medio ponderato di attualizzazione che si è attestato al 6,97% (-0,05% vs/31.12.2015).

Il gross initial yield medio ponderato è sceso a 6,17%, registrando una flessione di -0,17% rispetto al 31.12.2015 conseguenza diretta dell'incremento del fair value.

Il gross cap out medio ponderato è rimasto sostanzialmente invariato attestandosi a 6,28% con una impercettibile crescita dello +0,01%. L'occupancy rate dell'asset class Iper/Super si conferma al 100%.

## GALLERIE COMMERCIALI E RETAIL PARK

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

La categoria immobiliare "Gallerie commerciali e retail park" al 31 dicembre 2016 è stata valutata dai periti CBRE, REAG, Cushman & Wakefield e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Gallerie/RP	31/12/2016
<b>CBRE</b>	<b>24%</b>
<b>REAG</b>	<b>45%</b>
<b>Cushman&amp;Wakefield</b>	<b>17%</b>
<b>JLL</b>	<b>14%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

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

Il fair value totale di questa classe di immobili al 31 dicembre 2016 ha raggiunto il valore di Euro 1.211,60 milioni, segnando un incremento di +6,58% rispetto al 31.12.2015 (pari a 74,79 milioni di Euro in valore assoluto).

A parità di perimetro, cioè escludendo la Galleria RP Maremà, l'incremento è stato di +1,47% rispetto all'esercizio precedente (pari a 16,68 milioni di Euro in valore assoluto).

Il gross initial yield medio della categoria (Like for Like) si è ridotto di -0,12% rispetto al 31.12.2015 riduzione dovuta sostanzialmente all'incremento del FV.

Il tasso di attualizzazione medio (Like for Like) si è contratto dello -0,06% rispetto all'anno precedente attestandosi al 7,13%. Il tasso medio di attualizzazione di questa categoria registra costanti riduzioni da cinque semestri consecutivi.

Il gross cap out medio (Like for Like) si è contratto del -0,09% rispetto all'anno precedente attestandosi a 6,69%. Il gross cap out medio di questa categoria registra costanti riduzioni da quattro semestri consecutivi.

Gli asset che hanno registrato il maggior incremento di FV sono stati le G.C. ESP, Borgo, Katané, Porte di Napoli, Punta di Ferro Sarca e Coné. L'incremento è da attribuirsi alle contrazioni dei tassi di attualizzazione e/o di uscita e ad un miglioramento delle ipotesi di performance per prossimo decennio.

Gli asset che hanno registrato la maggior riduzione di FV sono stati le G.C. Maioliche, Bricchi, La Torre e Gran Rondò a seguito dell' aumento del gross cap out e ad un peggioramento delle stime di ricavi per il prossimo decennio.

Al 31 dicembre 2016 il financial occupancy rate è incrementato di + 0,73% rispetto al 31.12.2015 raggiungendo la percentuale del 96,03%.

## CITY CENTER

Questa categoria immobiliare si costituisce del solo immobile denominato "Piastra commerciale Mazzini" sito in Livorno il cui fair value, al 31 dicembre 2016, è stato valutato Euro 23,5 milioni registrando una riduzione di -0,84% rispetto al 31.12.2015 (pari a -0,2 milioni di Euro in valore assoluto).

Il gross initial yield ha subito una flessione di -0,32% rispetto al 31.12.2015 dovuto ad una riduzione delle stime degli ERV collegata all'aumento dei tempi previsti per l'affitto dei locali.

Il tasso di attualizzazione negli ultimi tre semestri è rimasto invariato negli a 6,7%, mentre il gross cap out ha registrato una contrazione di -0,25% rispetto all'anno precedente attestandosi a 6,93%.

Al 31 dicembre 2016 il financial occupancy rate di questa categoria di immobili è stato di 77,52% con un decremento di -4,04% rispetto al 31 dicembre 2015.

La categoria City center al 31 dicembre 2016 stata valutata interamente dal perito CBRE che ha utilizzato il metodo del DCF con la durata standard di 10 anni.

## INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE

Tale categoria di immobili al 31 Dicembre 2016 risulta costituita di due asset su cui sono in corso la realizzazione delle seguenti iniziative commerciali:

- Ampliamento ESP: estensione della galleria commerciale del Centro Commerciale ESP di Ravenna per 19.000 mq di GLA. Durante il 2016 in questo cantiere si sono concentrati i maggiori lavori di costruzione del Gruppo.
- Estensione Porto Grande: estensione del Centro Commerciale Porto Grande di Porto d'Ascoli (AP) con la costruzione di due medie superfici per 5.000 mq di GLA. Per questo progetto si è completata la fase di progettazione e sono state rilasciate tutte le autorizzazioni.

La categoria "Sviluppo e terreni" al 31 dicembre 2016 è stata valutata dai periti CBRE e Cushman & Wakefield con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Sviluppo e Terreni	31/12/2016
<b>CBRE</b>	<b>93%</b>
<b>Cushman&amp;Wakefield</b>	<b>7%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

I metodi di valutazione utilizzati dai periti per questi asset sono stati il metodo di trasformazione ed il metodo residuale.

La categoria ha raggiunto un valore di FV di Euro 42,12 milioni, registrando un incremento di +58,1% rispetto al 31.12.2015 (+15,48 milioni di Euro in valore assoluto).

## PROGETTO PORTA A MARE

Al 31 dicembre 2016 le consistenze della società Porta Medicea, titolare del Progetto Porta a Mare, sono state valutate interamente dal perito CBRE utilizzando il metodo di trasformazione.

Il Progetto si suddivide nei seguenti sub ambiti:

- Mazzini (residenziale, uffici, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale di 8.036 mq di SLP che ha registrato nel 2013 l'inizio delle vendite degli appartamenti della destinazione residenziale.

- Officine storiche (destinazione retail, residenziale, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale di 20.321 mq di SLP, che ha registrato l'inizio lavori nel primo semestre 2015 e per i quali si prevede il termine nel 2019.
- Lips (destinazione retail, turistica, alberghiera e RTA) per un totale di 15.867 mq di SLP, di cui si prevede l'inizio lavori nella seconda metà 2018.
- Molo Mediceo (destinazione retail, terziario e RTA) per un totale di 7.350 mq di SLP di cui si prevede l'inizio lavori nella seconda metà 2018.
- Arsenale (destinazione retail, RTA e parcheggi) per un totale di 7.771 mq di SLP di cui si prevede l'inizio lavori nella seconda metà 2018.

Il valore di mercato di questa categoria di immobili al 31 dicembre 2016 è stato di Euro 84,93 milioni con un decremento complessivo di -0,44 milioni di Euro come risultato dell'incremento di valore dovuto all'avanzamento dei lavori in corso nel cantiere del comparto Officine al netto delle vendite delle unità immobiliari del comparto residenziale Mazzini e della svalutazione subita dalle aree con destinazione diversa da commerciale. Nel valore di mercato al 31 dicembre 2016 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" è una categoria residuale del portafoglio del Gruppo IGD che durante il 2016 ha registrato, nel primo semestre, l'uscita dell'asset "ingrosso" Malatesta a seguito dell'accorpamento con l'iper Malatesta di Rimini e, nel secondo semestre, la cessione della palazzina uffici confinante con il Centro Commerciale Porto Grande di Porto D'Ascoli (AP). In questa categoria immobiliare sono classificati un negozio sito in prossimità del super di via Aquileia a Ravenna, un locale/ufficio confinante con l'ipermercato Miralfiore di Pesaro ed un'area dedicata al fitness pertinenziale al Centro Commerciale Malatesta di Rimini.

Rientrano in questa categoria immobiliare anche gli uffici siti al secondo piano della palazzina del Centro Direzionale Bologna Bussiness Park, sede operativa del Gruppo IGD in locazione alle società Adriatica Luce&Gas S.p.A e Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica scarl) con contratti di durata sei più sei, nonché gli uffici siti al terzo ed ultimo piano della stessa palazzina in locazione a Librerie Coop.

La categoria "Altro" al 31 dicembre 2016 è stata valutata dai periti CBRE, Reag e Cushman & Wakefield con la seguente proporzione rispetto al fair value:

Altro	31/12/2016
<b>CBRE</b>	<b>82%</b>
<b>REAG</b>	<b>4%</b>
<b>Cushman&amp;Wakefield</b>	<b>14%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

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

Il valore di mercato al 31 dicembre 2016 è stato di Euro 4,63 milioni ed ha registrato una flessione, a perimetro costante, di -8,41% rispetto al 31 dicembre 2015 (-0,42 milioni di Euro in valore assoluto) imputabile principalmente all'asset fitness.

## ROMANIA

La categoria immobiliare Winmarkt al 31 dicembre 2016 è stata valutata dai periti CBRE e REAG con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Winmarkt	31/12/2016
<b>CBRE</b>	<b>49%</b>
<b>REAG</b>	<b>51%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

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

Al 31 dicembre 2016 il valore del fair value di questa classe di immobili è stato di Euro 164,91 milioni con un decremento di -3,34% rispetto al 31.12.2015 (-5,69 milioni di Euro in valore assoluto) attribuibili quasi totalmente alla categoria immobiliare Gallerie.

Il FV delle gallerie si è ridotto di -2,98% rispetto all'anno precedente (-4,99 milioni di euro in valore assoluto) attestandosi ad Euro 162,31 milioni.

Il fair value della palazzina uffici Junior di Ploiesti ha subito una flessione del -21,2% e al 31 dicembre 2016 il suo valore è stato di Euro 2,6 milioni.

Il gross initial yield delle gallerie Winmarkt, dopo aver subito una riduzione nel primo semestre, è incrementato di +0,26% rispetto l'esercizio precedente attestandosi al 6,48%. Il tasso di attualizzazione si è contratto al 8,46% (-0,05% rispetto al 31.12.2015), mentre il gross cap out ha subito una contrazione di -0,51% rispetto al 31.12.2015 attestandosi al 7,96%. Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt ha raggiunto il 96,1% incrementando di +2,2% rispetto alla stessa data dell'anno precedente.

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

Categoria	Valore contabile 31/12/2016	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2016	Data ultima perizia
<i>Importi in milioni di Euro</i>				
<b>Investimenti immobiliari Gruppo IGD</b>				
Ipermercati e Supermercati	646,09	fair value	646,09	feb-17
Gallerie commerciali Italia	1.211,60	fair value	1.211,60	feb-17
City Center	23,50	fair value	23,50	feb-17
Altro	4,63	fair value	4,63	feb-17
<b>Totale Italia</b>	<b>1.885,82</b>		<b>1.885,82</b>	
Gallerie Commerciali Romania	162,31	fair value	162,31	feb-17
Altro Romania	2,60	fair value	2,60	feb-17
<b>Totale Romania</b>	<b>164,91</b>		<b>164,91</b>	
<b>Totale Gruppo IGD</b>	<b>2.050,73</b>		<b>2.050,73</b>	

Categoria	Valore contabile 31/12/2016	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2016	Data ultima perizia
Iniziative di sviluppo dirette	42,12	costo rettificato / Fair value	42,12	feb-17

Categoria	Valore contabile 31/12/2016	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2016	Data ultima perizia
Progetto Porta a Mare*	84,93	fair value/costo rettificato	84,93	feb-17

	Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading		Market value Immobili di Proprietà, terreni e iniziative di sviluppo dirette, immobili per trading	Delta
<b>Totale**</b>	<b>2.177,77</b>		<b>2.177,77</b>	<b>0,00</b>

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

\*\* Il valore di mercato di Immobili di Proprietà, terreni e iniziative di sviluppo dirette, immobili per trading liberi da gravami risultano pari a circa Euro 1.406,9 milioni.

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

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 31.12.2016 (Min/€)	% DI POSSESSO	STATO
ESP	Ampliamento	Ravenna	19.000 mq	I° semestre 2017	ca. 53 Min/€	39,10	100%	Sottoscrizione della Convenzione Urbanistica e ottenimento delle autorizzazioni commerciali. Avanzamento dei lavori di costruzione
PORTO GRANDE	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	II° semestre 2017	ca. 9,9 Min/€	3,02	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni
<b>Totale</b>						<b>42,12</b>		

## 2.6 Valutazioni dei periti indipendenti

Milano 06 Febbraio 2017

I.G.D.

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

## CERTIFICATO DI PERIZIA

### PREMESSA

#### Incarico

Valutare asset by asset, sulla base del Valore di Mercato, la piena proprietà dei beni immobiliari di proprietà del Gruppo IGD SIIG SpA, alla data del 31 Dicembre 2016, in conformità alla ns offerta 105/16, 106/16 e 107/16 del 27 aprile 2016 e alla Vs accettazione del 11 maggio 2016. La valutazione è stata richiesta per fini di bilancio. Il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione risulta costituito da:

#### Portafoglio Italia

TIPOLOGIA ASSET	DENOMINAZIONE	LOCALITÀ	PROV.
Bolleia Commerciale	ESP	Rovenna	RA
Ipemerato	ESP	Rovenna	RA
Tereno/Sviluppo	Ampliamento ESP	Rovenna	RA
Bolleia Commerciale	Centro Borgo	Bologna	BO
Ipemerato	Centro Borgo	Bologna	BO
Ipemerato	Centro Lama	Bologna	BO
Bolleia Commerciale	Tiburino	Guidonia Montecelio	Roma
Ipemerato	Tiburino	Guidonia Montecelio	Roma
Bolleia Commerciale	La Torre	Polema	FA
Ipemerato	La Torre	Polema	FA
Bolleia Commerciale	Città delle Stelle	Azzali Pizeno	AP
Ipemerato	Città delle Stelle	Azzali Pizeno	AP
Uffici (via Trattati Comunitari)	HERA	Bologna	BO
Uffici (via Trattati Comunitari)	Liberie Coop	Bologna	BO
City Center	Piazza Mazzini	Livorno	LI
Investimenti	Porto a Mare	Livorno	LI

#### Portafoglio Romania

ASSET	TOWN
MODERN	Boloni
SOMES	Cluj Napoca
DUNAREA	Braila
DIANA	Tulcea
DACA	Buzau
PETRODAVA	Piata Neamt
BIB	Turda
MAGURA	Bicrita
CENTRAL	Vaslui

Sede Legale e Amministrativa: Via del Lauro 8/7, 20121, Milano T +39 02 666 670 1 F +39 02 666 670 80  
Sedi Secondarie: Via L. Bissolati 20, 00187, Roma T +39 06 4833 8801 F +39 06 4833 8831  
Palazzo Paravia Piazza Statuto 18, 10122 Torino T +39 011 3373 901 F +39 011 3373 908  
iscrit. rog. impresa presso c.c.i.a.a. n.04319600163 cod. fisc./partita I.v.a. 04319600163 cap. soc. € 800.000 i.v.  
c.c.i.a.a. Milano 1004000

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

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

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

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

### Conformità agli Standard Valutativi

La nostra valutazione è stata predisposta in conformità a quanto riportato nell'edizione di gennaio 2014 del "RICS Valuation – Professional Standards" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in italiano nella edizione "Standard Professionali di valutazione RICS 2014".

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

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

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

### Assunzioni

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

### Condizioni di Mercato

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

### Valutatore

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



## Indipendenza

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

## Conflitto d'Interesse

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

## Reliance e pubblicazione

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

## Fonti

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

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

## Sopralluogo

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

## Consistenze

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



### Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sulla Proprietà e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni. Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

### Condizione e Stato Manutentivo

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

### Urbanistica, Titoli di Proprietà e Stato Locativo

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

### ASSUNZIONI VALUTATIVE

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

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

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

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

Tutti i riferimenti dimensionali citati nel report sono approssimati.

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

## Valori locativi

Gli eventuali valori locativi compresi nel nostro report sono quelli che sono stati da noi ritenuti appropriati per determinare il valore e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente corrispondono alla definizione di "Canone di Mercato (Market Rent)" contenuta nell'edizione edizione "Standard Professionali di valutazione RICS 2014", della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito.

## Questioni Ambientali

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

## CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Per le Gallerie Commerciali, Ipermercati, porzioni ad uso ufficio è stato applicato il metodo seguente:

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

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

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

## Metodologie operative

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

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



## Valore di Mercato

Valore di Mercato relativo alla piena proprietà degli asset facenti parte del portafoglio immobiliare di "IGD SIIG", alla data del 31 Dicembre 2016:

€ 727.039.600,00

(Settecento Ventisette Milioni Trentanovemila Cinquecento Euro/00)

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

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

In fede

CBRE Valuation S.p.A.



Mirko Baldini  
Amministratore Delegato

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

Rif. 8613, 8614, 8615



Elena Gramaglia MRICS  
Director

RICS Registered Valuer

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

## INFORMAZIONI LEGALI

Il presente Rapporto di Valutazione (il "Rapporto") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di IGD SIIG S.p.A. (il "Cliente") in conformità alla nostra offerta 105/16, 106/16, 107/16 del 27 aprile 2016 e alla Vostra accettazione del 11 maggio 2016 ("l'incarico"). Il Rapporto è confidenziale e non potrà essere fornito a nessun'altra parte diversa dal Cliente senza previa autorizzazione scritta di CBRE. CBRE ha fornito il Rapporto sul presupposto che sarà visto e utilizzato esclusivamente dal Cliente e che nessun'altra persona o soggetto terzo potrà farvi affidamento ("Reliance"), a meno che CBRE non vi abbia acconsentito per iscritto. Dove CBRE abbia espressamente riconosciuto a una persona o a un soggetto terzo diverso dal Cliente la possibilità di fare affidamento sul Rapporto, CBRE non avrà alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di detti soggetti rispetto a quella che avrebbe avuto se tale parte fosse stata individuata nell'incarico come Cliente.

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

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

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



Milano 06 Febbraio 2017

I.G.D.

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

## CERTIFICATO DI PERIZIA

### PREMESSA

#### Incarico

Valutare asset by asset, sulla base del Valore di Mercato, la piena proprietà dei beni immobiliari di proprietà del Gruppo IGD SIQ SpA, alla data del 31 Dicembre 2016, in conformità alla ns offerta 105/16, 106/16 e 107/16 del 27 aprile 2016 e alla Vs accettazione del 11 maggio 2016. La valutazione è stata richiesta per fini di bilancio. Il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione risulta costituito da:

#### Portafoglio Italia

TIPOLOGIA ASSET	DENOMINAZIONE	LOCALITÀ	PROV.
Galleria Commerciale	ESP	Ravenna	RA
Ipemerato	ESP	Ravenna	RA
Galleria Commerciale	Centro Borgo	Bologna	BO
Ipemerato	Centro Borgo	Bologna	BO
Ipemerato	Centro Lama	Bologna	BO
Galleria Commerciale	Tiburtina	Eurione Montecelio	Roma
Ipemerato	Tiburtina	Eurione Montecelio	Roma
Galleria Commerciale	La Torre	Polono	PA
Ipemerato	La Torre	Polono	PA
Galleria Commerciale	Grà della Stella	Ascoli Piceno	AP
Ipemerato	Grà della Stella	Ascoli Piceno	AP
Ufficio (via Trattati Comunitari)	HEBA	Bologna	BO
Ufficio (via Trattati Comunitari)	Libera Coop	Bologna	BO
City Center	Piazza Mazzini	Livorno	LI

#### Portafoglio Romania

ASSET	TOWN
MODERN	Boloni
SOMES	Ciuj Napoca
DUNAREA	Braila
DIANA	Tulcea
DACA	Buzau
PETRODAVA	Piata Nemt
BIB	Turda
MAGURA	Bistrita
CENTRAL	Vaslui

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

- L. i Destinatari del Rapporto; oppure

Sede Legale e Amministrativa: Via del Lauro 8/7, 20121, Milano T +39 02 6866 701 F +39 02 6866 70 80  
Sedi Secondarie: Via L. Bissolati 20, 00187, Roma T +39 06 4833 8801 F +39 06 4833 8831  
Palazzo Paravia Piazza Statuto 18, 10122 Torino T +39 011 2272 901 F +39 011 2272 908  
iscrit. rog. impresa presso c.c.i.a.a. n.04319600183 cod. fisc./partita I.v.a. 04319600183 cap. soc. € 800.000 i.v.  
c.c.i.a.a. Milano 1004000

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

- II. i Soggetti che abbiano ricevuto, sotto forma di una lettera di reliance, un preventivo consenso scritto da parte di CBRE.

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

### Conformità agli Standard Valutativi

La nostra valutazione è stata predisposta in conformità a quanto riportato nell'edizione di gennaio 2014 del "RICS Valuation – Professional Standards" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in italiano nella edizione "Standard Professionali di valutazione RICS 2014".

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

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

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

### Assunzioni

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

### Condizioni di Mercato

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

### Valutatore

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

### Indipendenza

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE Valuation (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal destinatario (o altre società facenti parti dello stesso

gruppo) ammonta a meno del 5% dei ricavi totali in Italia.

#### Conflitto d'Interesse

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

#### Reliance e pubblicazione

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

#### Fonti

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

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

#### Sopralluogo

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

#### Consistenze

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

#### Aspetti Ambientali

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

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

### Condizione e Stato Manutentivo

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

### Urbanistica, Titoli di Proprietà e Stato Locativo

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

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

## ASSUNZIONI VALUTATIVE

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

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

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

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

Tutti i riferimenti dimensionali citati nel report sono approssimati.

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

## Valori locativi

Gli eventuali valori locativi compresi nel nostro report sono quelli che sono stati da noi ritenuti appropriati per determinare il valore e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente corrispondono alla definizione di "Canone di Mercato (Market Rent)" contenuta nell'edizione edizione "Standard Professionali di valutazione RICS 2014", della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito.

## Questioni Ambientali

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

## CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Per le Gallerie Commerciali, Ipermercati, porzioni ad uso ufficio è stato applicato il metodo seguente:

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

## Metodologie operative

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

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

## Valore di Mercato

Valore di Mercato relativo alla piena proprietà degli asset facenti parte del portafoglio immobiliare di "IGD SIIQ", alla data del 31 Dicembre 2016:

€ 603.010.000,00

(Seicentottrè Milioni Dieci Mila Euro/00)

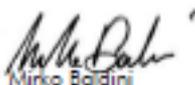
I.V.A. e spese di commercializzazione/trasferimento escluse.

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

In fede

CBRE Valuation S.p.A.

Rif. 8613, 8614, 8615



Mirko Baldini  
Amministratore Delegato



Elena Gramaglia MRICS  
Director  
RICS Registered Valuer

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

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

#### INFORMAZIONI LEGALI

Il presente Rapporto di Valutazione (il "Rapporto") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di IGD SIQ S.p.A. (il "Cliente") in conformità alla nostra offerta 105/16, 106/16, 107/16 del 27 aprile 2016 e alla Vostra accettazione del 11 maggio 2016 ("l'incarico"). Il Rapporto è confidenziale e non potrà essere fornito a nessun'altra parte diversa dal Cliente senza previa autorizzazione scritta di CBRE. CBRE ha fornito il Rapporto sul presupposto che sarà visto e utilizzato esclusivamente dal Cliente e che nessun'altra persona o soggetto terzo potrà farvi affidamento ("Reliance"), a meno che CBRE non vi abbia acconsentito per iscritto. Dove CBRE abbia espressamente riconosciuto a una persona o a un soggetto terzo diverso dal Cliente la possibilità di fare affidamento sul Rapporto, CBRE non avrà alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di detti soggetti rispetto a quella che avrebbe avuto se tale parte fosse stata individuata nell'incarico come Cliente.

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

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

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



REAG Real Estate Advisory Group SpA a socio unico  
Direzione Generale Sede Legale  
Centro Direzionale Colleoni Via Monte Rosa, 81 20149 Milano - Italy  
Palazzo Cassinetta 3 Capitale Sociale € 1.000.000,00 I.v.  
20064 Agrate Brianza MI - Italy R.E.A. Milano 10470992  
Tel. +39 039 6422.1 C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 0500160015  
Fax +39 039 6422.27 Italy@reag-as.com



DUFF & PHELPS  
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 14 febbraio 2017

Pos. n° 20454,01-20455,01-20456,01-20460,01

Spettabile

GRUPPO IGD S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13

40127 Bologna

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zoia

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato al 31 dicembre 2016 del portafoglio immobiliare costituito da n. 10 immobili a destinazione commerciale ubicati sul territorio italiano e da n. 6 immobili ubicati sul territorio rumeno, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD S.p.A.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group 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 2016 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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





## Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso. Per la definizione di tutti gli altri termini tecnici e/o giuridici contenuti nel presente rapporto si rimanda al Codice Civile e leggi collegate, ovvero al significato di uso comune.

“Portafoglio Immobiliare” (di seguito il “Portafoglio”) 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 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 della valutazione con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

“Valutazione” indica la determinazione del “(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione” (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

“Valore di Mercato” indica “(...) l’ammontare stimato cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).





“Canone di Mercato” indica “(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).

### Criteri valutativi

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 2016.

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 valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai "criteri valutativi" di seguito illustrati:

- **Metodo Comparativo, o del Mercato**, si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo Reddituale**: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  1. **Capitalizzazione Diretta**: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  2. **Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:**
    - a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
    - b) sulla determinazione del *Valore di Mercato* della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
    - c) sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).





**REAG inoltre:**

- Ha effettuato, i sopralluoghi presso i CC e gli Immobili a destinazione commerciale di Roma (Casilino), Gravina di Catania (Katanè) e Ferrara (La Darsena), per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni. Per le altre proprietà REAG non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente;
- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli Immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;
- Ha considerato la bozza di contratto di locazione "tipo", i singoli importi dei canoni come da "rent-roll" e le relative clausole contrattuali (durata, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) forniti dal Cliente;
- Ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- Ha considerato la situazione locativa in essere alla data della stima così come comunicata dal Cliente;
- Non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;





DUFF & PHELPS  
Real Estate Advisory Group

- Non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento del 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.





### Contenuto del Rapporto

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

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

### Conclusioni

Le conclusioni 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.



Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto, al 31 dicembre 2016, possa essere ragionevolmente indicato come segue:

ITALIA					
	CITTA'	PROV.	IMMOBILE	TIPOLOGIA CC	TIPOLOGIA IMMOBILE
1	AFRAGOLA	RN	C.C. LE PORTE DI NAPOLI	IPER + AREA FITNESS + AREA INGROSSO	IPER
					GALLERIA
2	FERRARA	FE	C.C. LA DARSENA	GALLERIA	GALLERIA
3	S.S. GIOVANNI	RA	C.C. SARCA	GALLERIA + IPER	GALLERIA
4	RAVENNA	RA	VIA AQUILIDA	SUPERMERCATO + NEGODO	SUPERMERCATO
					NEGODO
5	MONDOVI'	CN	C.C. MONDOVICINO	GALLERIA + RETAIL PARK	GALLERIA
					RETAIL PARK
6	ISOLA D'ASTI	AT	C.C. I BRICCHI	GALLERIA	GALLERIA
7	ROMA	RM	C.C. CASELINO	GALLERIA + IPER	GALLERIA
					IPER
8	GRAVINA DI CATANIA	CT	CC. KATANI'	GALLERIA + IPER	GALLERIA
					IPER
9	CHIOGGIA	VE	CLODI RETAIL PARK	RETAIL PARK + IPER	RETAIL PARK
					IPER
10	FORLÌ	FC	C.C. PUNTA DI FERRO	GALLERIA	GALLERIA

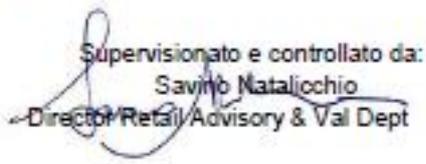
ROMANIA			
	CITTA'	IMMOBILE	TIPOLOGIA
1	ALEXANDRIA	S.C. CRINUL NOU	DEPARTMENT STORE
2	PLDIESTI	S.C. BIG	DEPARTMENT STORE
3	PLDIESTI	S.C. GRAND CENTER + OMNIA	SHOPPING CENTRE
4	PLDIESTI	S.C. JUNIOR	MIXED OFFICE / RETAIL BUILDING
5	RAMNICU VALCEA	S.C. COZIA	DEPARTMENT STORE
6	SLATINA	S.C. OLTUL	DEPARTMENT STORE

**Euro 741.500.000,00**

*(Euro Settecentoquarantaunomilionicinquecentomila/00)*

**REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A.**

Redatto da:  
  
 Gianluca Melli  
 Project Manager

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

  
 Simone Spreafico  
 Managing Director Advisory & Valuation Dept

Milano, 7 Febbraio 2016

Spettabile  
IGD SitQ S.p.A.  
Via Trettali Comunitari Europei 1957-2007, n.13  
40127, Bologna  
Italia

Alla cortese attenzione di: Dot. R. Zoia

*Oggetto: Valutazione del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà di IGD SitQ S.p.A.,  
comprendente quattro ipermercati e tre Gallerie commerciali.*

Egregio Dottor Zoia,

A seguito dell'incarico da Voi conferitoci in data 28/04/2016 e della lettera d'integrazione datata 29/11/2016, 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 SitQ S.p.A. per le proprietà dettagliate in Sezione 1. Tutte le disposizioni introduttive ed esplicative, le limitazioni, le assunzioni speciali e altre specifiche informazioni sono definite in ogni singolo Report di Valutazione degli immobili in oggetto.



### 1. Oggetto della Valutazione

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

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

<i>Asset</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Uso</i>	<i>GLA m<sup>2</sup></i>
Fori Del Corallo	Via Grazioli, 6 Loc. Porte a Terra (LI)	Ipermercato	15.371
Super Cecina	Via Pesubio, 33 Cecina (LI)	Supermercato	5.749
Centro d'Abruzzo	Via Po, San Giovanni Teatino (CH)	Ipermercato	14.127
Centro d'Abruzzo	Via Po, San Giovanni Teatino (CH)	Galleria Commerciale	16.181
Centro Leonardo	Viale Amendola, 129 Imola (BO)	Ipermercato	15.862
Gran Rondò	Via Giorgio La Pira, 12 Crema (CR)	Galleria Commerciale	11.996
Centro Marema	Via Commendone, Grosseto (GR)	Galleria Commerciale	17.109

### 2. Scopo dell'Analisi Valutativa

Scopo del presente esercizio di valutazione è la definizione dei seguenti valori alle condizioni di mercato al 31 Dicembre 2016:

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

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

### 3. Basi della Valutazione

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

#### Valore di Mercato

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

#### Canone di Mercato

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

#### 4. *Principi Generali*

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

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

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

#### 5. *Fonti delle informazioni*

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

- Tenancy Schedule contenente le consistenze delle singole unità e dettagli contrattuali;
- Fatture al netto IVA per gli anni 2014, 2015, 9 mesi del 2016;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;
- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Previsione dei canoni variabili per il 2017;
- Planimetrie delle gallerie e degli ipermercati;
- Visure catastali;
- Schede di dettaglio per ciascuna proprietà.

#### 6. *Metodo di Valutazione*

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

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

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

## 7. Valutazione

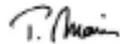
Portiamo alla vostra attenzione che la somma dei Valori di Mercato Netti dei beni elencati alla sezione 1 (Oggetto della Valutazione) sia pari a € 273.110.000, che corrisponde ad un Valore di Mercato Lordo arrotondato di € 279.430.000.

Portiamo alla vostra attenzione che il Valore di Mercato Lordo sopra riportato è inclusivo dei costi di acquisizione associati al bene.

---

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

Distinti Saluti,



*Pierre Marin MRICS*  
CEO - Jones Lang LaSalle Spa



Via Filippo Turati, 18/18  
20121 Milano  
Tel +39 02 63799 1  
Fax +39 02 63799 250  
PEC: [finance@pec.cwfp.it](mailto:finance@pec.cwfp.it)  
[cushmanwakefield.it](http://cushmanwakefield.it)

TO: GRUPPO IGD  
ATTENZIONE: DOTT. ROBERTO ZOIA  
PROPRIETA': PORTAFOGLIO IMMOBILIARE  
DATA DEL RAPPORTO: 12 GENNAIO 2017  
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2016

## 1. TERMINI DI INCARICO

### 1.1 LE PROPRIETA'

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

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD			
#	Città	Prov	Centro
1	Conegliano	TV	Conè
2	San Benedetto del Tronto (Porto d'Ascoli)	AP	Porto Grande
3	Rovereto	TN	Milenium Center
4	Pesaro	PU	Ipermercato Miraflore
5	Cesano di Senigallia	AN	Ipermercato Il Maestrale
6	Cesena	FC	Lungo Savio
7	Civita Castellana	VT	Ipermercato
8	Schio	VI	Ipermercato
9	Cesena	FC	Ipermercato
10	Rimini	RN	Malatesta
11	Ravenna	RA	Ipermercato Lugo
12	Faenza	RA	Le Maioliche

I dettagli afferenti alle singole Proprietà sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-161231-01-ITA*.

### 1.2 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

La presente valutazione non costituisce una due diligence. E' possibile pertanto che un potenziale acquirente, prima di procedere all'acquisto delle Proprietà, richieda ulteriori pareri o verifiche in merito a specifiche problematiche i cui esiti potrebbero avere un impatto sul

valore di mercato da noi determinato. Si dovranno pertanto considerare attentamente le assunzioni sulla base delle quali è stata eseguita la valutazione.

### 1.3 CONFORMITÀ AL RICS "RED BOOK"

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

### 1.4 CONFLITTI DI INTERESSE

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

### 1.5 BASI DELLA VALUTAZIONE

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

#### VALORE DI MERCATO

VS 3.2 definisce il Valore di Mercato come:

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

#### CANONE DI MERCATO

VS 3.3 definisce il Canone di Mercato come:

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

### 1.6 CONFERMA DEI TERMINI DI INCARICO

La nostra lettera di conferma dell'incarico Ns Ref: VAL/CLMIGD-Portfolio2014-Confincarico-140506-02-fp.docx datata 6 Maggio 2014, la lettera integrativa d'incarico Ns Ref: VAL/CLMIGD-Lettintegrativaincarico-141031-01-mcl datata 3 Novembre 2014, la successiva lettera di estensione di incarico per 9 Proprietà Ns Ref: VAL/CLMIGD-Estensione2016-Confincarico-160502-02-ep.docx datata 5 Maggio 2016, per il nuovo perimetro, la lettera di incarico Ns Ref: VAL/CLMIGD-Portfolio2016-Confincarico-160502-02-ep.docx datata 5 Maggio 2016 e le relative accettazioni da parte della Società sono riportate in copia come Sezione III.

#### 1.7 RESPONSABILITÀ VERSO TERZI

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

#### 1.8 VALUTATORI

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

### 2. ASSUNZIONI DI VALUTAZIONE E ASSUNZIONI SPECIALI

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

Non sono state fatte Assunzioni Speciali.

### 3. DATA DI VALUTAZIONE

La data di valutazione è 31 Dicembre 2016.

### 4. SOPRALLUOGO

Come riportato negli specifici rapporti di valutazione allegati, tutte le Proprietà sono state oggetto di sopralluogo interno ed esterno in occasione della valutazione precedente datata 30/06/2016.

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

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

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

### 5. INFORMAZIONI RICEVUTE

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

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

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

## 6. PRINCIPI GENERALI

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. IGD-Gruppo/IGD-CertVal-101231-01-ITA, la nostra valutazione è basata sull'ipotesi che ciascuna Proprietà possieda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata privo di qualsiasi inusuale restrizione o gravame pregiudizievole.

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. IGD-Gruppo/IGD-CertVal-101231-01-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'implantistica e del macchinari. La nostra valutazione tiene comunque conto delle informazioni che ci sono state fornite e di eventuali difetti notati durante la nostra ispezione. In generale, la nostra valutazione è basata sul presupposto che non vi siano difetti latenti, necessità di riparazioni o altri problemi che potrebbero materialmente modificare la valutazione stessa.

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

## 7. METODOLOGIA UTILIZZATA

Riportiamo sinteticamente di seguito la metodologie utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento ai singoli Rapporti di Valutazione Rif. IGD-Gruppo/IGD-CertVal-101231-01-ITA.

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

Questo metodo considera il reddito generato dal/dai contratto/i di locazione insistenti/sull'immobile, i costi annui a carico del proprietario (es. gestione, IMU, assicurazione), quelli necessari per l'effettuazione di manutenzioni straordinarie, il parziale o totale periodo di affitto

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

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

## 8. VALORE DI MERCATO

Soggetto ai contenuti del presente rapporto e basato sui valori correnti al 31 Dicembre 2016, siamo dell'opinione che il Valore di Mercato (al netto dei costi di acquisizione) della piena proprietà degli immobili costituenti il portafoglio in esame, distinti nelle diverse componenti come richiesto, sia pari a:

**€423.590.000**

(Quattrocentoventitremilioni cinquecentonovantamila Euro)

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

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-161231-01-ITA.

Come richiesto, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €429.805.034.

## 9. CONFIDENZIALITA'

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

## 10. DIVULGAZIONE E PUBBLICAZIONE

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

IN NOME E PER CONTO DI CUSHMAN & WAKEFIELD LLP



JOACHIM SANDBERG FRIES  
Partner



MARIACRISTINA LARIA MIRIS  
Partner



FRANCESCA PRANDI MIRIS  
Partner

Allegati parte del presente rapporto:

- |            |   |
|------------|---|
| SEZIONE I  | PRINCIPI GENERALI DI VALUTAZIONE E PRINCIPALI TERMINI E CONDIZIONI DI INCARICO<br>COME VALUTATORI |
| SEZIONE II | LETTERA DI INCARICO, INTEGRAZIONE E FAX DI ACCETTAZIONE   |

**TO:** GRUPPO IGD  
**ATTENZIONE:** DOTT. ROBERTO ZOIA  
**PROPRIETA':** PORTAFOGLIO IMMOBILIARE escluso terreno  
**DATA DEL RAPPORTO:** 12 GENNAIO 2017  
**DATA DI VALUTAZIONE:** 31 DICEMBRE 2016

## 1. TERMINI DI INCARICO

### 1.1 LE PROPRIETA'

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

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD			
#	Città	Prov	Centro
1	Conegliano	TV	Conè
2	San Benedetto del Tronto (Porto d'Ascoli)	AP	Porto Grande
3	Rovereto	TN	Milenium Center
4	Pesaro	PU	Ipermercato Mirafiore
5	Cesano di Senigallia	AN	Ipermercato Il Maestrale
6	Cesena	FC	Lungo Savio
7	Civita Castellana	VT	Ipermercato
8	Schio	VI	Ipermercato
9	Cesena	FC	Ipermercato
10	Rimini	RN	Malatesta
11	Ravenna	RA	Ipermercato Lugo
12	Faenza	RA	Le Maloliche

I dettagli afferenti alle singole Proprietà sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi *Rif. IGD-IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-161231-01-ITA*.

### 1.2 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

La presente valutazione non costituisce una due diligence. E' possibile pertanto che un potenziale acquirente, prima di procedere all'acquisto delle Proprietà, richieda ulteriori pareri o verifiche in merito a specifiche problematiche i cui esiti potrebbero avere un impatto sul

valore di mercato da noi determinato. Si dovranno pertanto considerare attentamente le assunzioni sulla base delle quali è stata eseguita la valutazione.

### 1.3 CONFORMITÀ AL RICS "RED BOOK"

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

### 1.4 CONFLITTI DI INTERESSE

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

### 1.5 BASI DELLA VALUTAZIONE

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

#### VALORE DI MERCATO

VS 3.2 definisce il Valore di Mercato come:

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

#### CANONE DI MERCATO

VS 3.3 definisce il Canone di Mercato come:

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

### 1.6 CONFERMA DEI TERMINI DI INCARICO

La nostra lettera di conferma dell'incarico Ns Ref: VAL/CLMIGD-Portfolio2014-Confincarico-140506-02-fp.docx datata 6 Maggio 2014, la lettera integrativa d'incarico Ns Ref: VAL/CLMIGD-LettIntegrativaIncarico-141031-01-mc/ datata 3 Novembre 2014, la successiva lettera di estensione di incarico per 9 Proprietà Ns Ref: VAL/CLMIGD-Estensione2016-Confincarico-160502-02-ep.docx datata 5 Maggio 2016, per il nuovo perimetro, la lettera di incarico Ns Ref: VAL/CLMIGD-Portfolio2016-Confincarico-160502-02-ep.docx datata 5 Maggio 2016 e le relative accettazioni da parte della Società sono riportate in copia come Sezione III.

#### 1.7 RESPONSABILITÀ VERSO TERZI

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

#### 1.8 VALUTATORI

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

### 2. ASSUNZIONI DI VALUTAZIONE E ASSUNZIONI SPECIALI

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

Non sono state fatte Assunzioni Speciali.

### 3. DATA DI VALUTAZIONE

La data di valutazione è 31 Dicembre 2016.

### 4. SOPRALLUOGO

Come riportato negli specifici rapporti di valutazione allegati, tutte le Proprietà sono state oggetto di sopralluogo interno ed esterno in occasione della valutazione precedente datata 30/06/2016.

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

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

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

### 5. INFORMAZIONI RICEVUTE

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

Dettagli sulle informazioni ricevute per ogni singola Proprietà sono riportati nei relativi Rapporti di Valutazione Rif. IGD-GruppoIGDNo6Viluppi-CertVal-161231-01-ITA.

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

## 6. PRINCIPI GENERALI

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-161231-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sull'ipotesi che ciascuna Proprietà possieda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata privo di qualsiasi inusuale restrizione o gravame pregiudizievole.

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-161231-01-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'implantistica e del macchinari. La nostra valutazione tiene comunque conto delle informazioni che ci sono state fornite e di eventuali difetti notati durante la nostra ispezione. In generale, la nostra valutazione è basata sul presupposto che non vi siano difetti latenti, necessità di riparazioni o altri problemi che potrebbero materialmente modificare la valutazione stessa.

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

## 7. METODOLOGIA UTILIZZATA

Riportiamo sinteticamente di seguito la metodologie utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento ai singoli Rapporti di Valutazione *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-161231-01-ITA*.

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

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

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

## 8. VALORE DI MERCATO

Soggetto ai contenuti del presente rapporto e basato sui valori correnti al 31 Dicembre 2016, siamo dell'opinione che il Valore di Mercato (al netto dei costi di acquisizione) della piena proprietà degli Immobili costituenti il portafoglio in esame (escluso terreno), distinti nelle diverse componenti come richiesti, sia pari a:

**€420.620.000**

**(Quattrocentoventimilioni seicentoventimila Euro)**

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

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-161231-01-ITA.

Come richiesti, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €426.788.359.

## 9. CONFIDENZIALITA'

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

## 10. DIVULGAZIONE E PUBBLICAZIONE

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

IN NOME E PER CONTO DI CUSHMAN & WAKEFIELD LLP



JOACHIM SANDBERG FRIES  
Partner



MARIACRISTINA LARIA MIRICS  
Partner



FRANCESCA PRANDI MIRICS  
Partner

Allegati parte del presente rapporto:

- SEZIONE I PRINCIPI GENERALI DI VALUTAZIONE E PRINCIPALI TERMINI E CONDIZIONI DI INCARICO  
COME VALUTATORI
- SEZIONE II LETTERA DI INCARICO, INTEGRAZIONE E FAX DI ACCETTAZIONE

## 2.7 II Quadro normativo/regolamentare SIIQ

Il Regime Speciale delle 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 finanziaria per il 2007).

Il relativo Quadro normativo è stato completato dal **Regolamento Attuativo** del Ministero dell'economia e delle finanze n. 174/2007 e oggetto di interpretazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, con la **Circolare** n. 8/E del 31 gennaio 2008. Successivamente, l'art. 12 del decreto legislativo 25 settembre 2009, n. 135, introducendo il nuovo comma 141-*bis* nell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, ha provveduto ad eliminare la condizione di residenza in Italia – inizialmente prevista - per le imprese che intendono aderire al regime SIIQ. Ulteriori chiarimenti al riguardo sono stati forniti con la risoluzione dell'Agenzia delle entrate 27 dicembre 2010, n. 136.

Da ultimo, l'art. 20 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, entrato in vigore lo scorso 13 settembre 2014 e convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, ha introdotto alcune sostanziali modifiche al Regime Speciale, che sono state, a loro volta, commentate dalla **Circolare** dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 17 settembre 2015.

Tra le diverse modifiche apportate, di particolare rilevanza risultano quelle che riguardano i requisiti di accesso al regime speciale, l'obbligo di distribuzione dell'utile derivante dalla gestione esente e l'ampliamento del perimetro contabile e fiscale della gestione esente.

In particolare, con riferimento ai requisiti di accesso, il decreto ha: (i) reso meno stringenti i **Requisiti Partecipativi**, aumentando dal 51% al 60% la percentuale massima di diritti di voto e di partecipazione agli utili che un singolo socio è legittimato a detenere (c.d. "**Requisito del controllo**") e riducendo dal 35% al 25% la percentuale di azioni che deve essere obbligatoriamente detenuta da soci che non possiedano al momento dell'opzione più del 2% dei diritti di voto e di partecipazione agli utili (c.d. "**Requisito del flottante**"), e (ii) ampliato gli elementi economici e patrimoniali da prendere in considerazione ai fini della determinazione dei parametri (c.d. "**Asset Test**" e c.d. "**Profit Test**") previsti quali **Requisiti Oggettivi**.

Con riferimento, invece, all'obbligo di distribuzione è stata prevista la riduzione dall'85% al 70% della percentuale dell'utile derivante dalla gestione esente che deve annualmente essere distribuita in sede di approvazione del bilancio.

In relazione, infine, al concetto di gestione esente, il decreto ha ricondotto nell'ambito della stessa anche le plusvalenze o le minusvalenze relative a immobili destinati alla locazione e a partecipazioni in SIIQ o SIINQ e i proventi e le plusvalenze o minusvalenze relativi a quote di partecipazione a fondi comuni di investimento immobiliare c.d. "Qualificati". Per tali plusvalenze, ove realizzate, è inoltre previsto un obbligo di distribuzione nella misura del 50% da assolvere nei due esercizi successivi a quello di realizzo (anziché nella misura ordinaria del 70% in sede approvazione del bilancio).

Tenuto conto anche delle modifiche previste nel citato decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, i requisiti necessari per accedere al 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 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

#### Requisiti Oggettivi

- immobili posseduti a titolo di proprietà almeno pari all'80% dell'attivo patrimoniale (c.d. **“Asset Test”**)
- ricavi provenienti dall'attività di locazione almeno pari all'80% dei componenti positivi del conto economico (c.d. **“Profit Test”**).

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

La principale caratteristica del Regime Speciale è costituita dalla possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, uno specifico sistema di tassazione in cui l'utile sia assoggettato ad imposizione soltanto al momento della sua distribuzione ai soci, invertendo, nella sostanza, il principio impositivo tendente ad assoggettare a tassazione l'utile al momento della sua produzione in capo alla società che lo ha prodotto e non in sede di distribuzione. A fronte della tassazione dell'utile prodotto solo al momento della distribuzione in capo ai soci, la legge istitutiva del Regime Speciale impone alle SIIQ di distribuire annualmente una percentuale minima degli utili derivanti dalla gestione esente (percentuale che il decreto n. 133/2014 riduce dall'85% al 70%).

Quanto alla verifica dei richiamati requisiti, la medesima legge prevede espressamente che i requisiti soggettivi e statuari 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.

Come noto, una volta accertata la sussistenza dei requisiti soggettivi e partecipativi in base alla normativa vigente *ratione temporis* ed adottate le necessarie modifiche statutarie, nell'aprile 2008, IGD 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, al netto delle eventuali minusvalenze, derivante dalla differenza tra il valore normale degli immobili destinati alla locazione, dei diritti reali sugli stessi e dei terreni ed il relativo valore fiscale risultante alla data di chiusura dell'ultimo bilancio in regime ordinario. In conformità a quanto consentito dal comma 128 dell'art. 1 della Legge Istitutiva, IGD ha optato per il versamento dell'imposta di ingresso, pari a 30.797.217 Euro, in cinque rate annuali.

Il termine di versamento delle singole rate coincide con quello previsto per il versamento a saldo dell'Ires relativa al periodo di imposta precedente. Sulle rate successive alla prima sono dovuti interessi nella misura del tasso di sconto aumentato di un punto percentuale. Come sopra ricordato, nell'ambito del Regime Speciale, il reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente da Ires e da Irap, a condizione che la società distribuisca almeno il 70% degli utili derivanti da tale attività. Al riguardo, nel rispetto di quanto sopra, con riferimento all'esercizio 2015, si conferma che l'Assemblea degli Azionisti del 14 aprile 2016 ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari ad Euro 32.521.825,24, riconducibile: (i) per Euro 28.354.966,38 alla gestione esente e (ii) per Euro 4.166.858,86 a riserve di capitale.

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 31 dicembre 2016, al pari di quanto verificato al termine dell'esercizio precedente, sono stati raggiunti sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti,

relativamente all'asset test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al profit test, l'ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del contro economico.

**INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI (ART. 3, C. 2, DECRETO MINISTERIALE 7 LUGLIO 2007, N. 174)**

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

In materia di investimenti, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3 lett. i) che:

- *“la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi”*

A tal riguardo, 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”*

A tal riguardo, si conferma che i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non eccedono il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione.

In materia di limite massimo di leva finanziaria consentito, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3, lett- iii) che:

- *“il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo, è pari all'85% del valore del patrimonio”*

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

## 2.8 Organizzazione e Risorse umane

Nel 2016 il gruppo IGD ha incrementato il numero dei dipendenti, passando da 118 a 123, a seguito dello sviluppo della rete (2 nuovi centri commerciali) e al consolidamento organizzativo delle funzioni di sede.

Nel gruppo Winmarkt l'organico aziendale è stato interessato unicamente dalla sostituzione di un responsabile di centro commerciale.

### **STRUTTURA ORGANIZZATIVA**

Nel corso del 2016 la rete commerciale Italia si è arricchita di 2 gallerie: il nuovo Centro Commerciale Maremà a Grosseto e il Centro Poseidon di Carini (Palermo), di cui è stata acquisita la gestione. In sede è stato garantito il consolidamento organizzativo, con il rimpiazzo del turn over.

Nel gruppo Winmarkt, tramite passaggio interno, è stata creata la figura dell'Internal Control, con il compito di monitorare ed efficientare i processi aziendali.

### **ANDAMENTO ORGANICI e TURN OVER**

Il totale degli organici si è incrementato di 5 unità.

#### **GRUPPO IGD ITALIA 31/12/2016**

SESSO	DIRIGENTI	QUADRI	IMP.DIRETTIVI	IMPIEGATI	Di cui a termine	TOTALE	Percentuale
UOMINI	5	13	26	12	(3)	56	46%
DONNE	1	7	24	35	(2)	67	54%
TOTALE	6	20	50	47	(5)	<b>123</b>	
Percentuale	5%	16%	41%	38%		100%	100%
Perc.le su t.i.					(4%)		

#### **TURN OVER ITALIA 2016 (compresi tempi determinati)**

	ASSUNTI	DIMESSI	DIFFERENZA
Dirigenti	1	0	1
Quadri	0	0	0
Imp.Direttivi	1	-1	0
Impiegati	8	-4	4
TOTALE	10	-5	<b>5</b>

A conferma dell'importanza attribuita alla stabilità occupazionale, i contratti a tempo indeterminato si assestano al 96% del totale, rimanendo invariati in numero assoluto. Cresce il numero dei contratti a termine (+5).

In seguito a 3 dimissioni di contratti a tempo indeterminato, aumenta leggermente il tasso di *turnover*, che si attesta al 2,5%.

**GRUPPO WINMARKT ROMANIA 31/12/2016**

SESSO	DIRIGENTI	QUADRI	IMPIEGATI direttivi	impiegati	TOTALE
UOMINI	0	3	14	2	19
DONNE	0	2	6	20	28
TOTALE	0	5	20	22	<b>47</b>
Percentuale	0%	11%	42%	47%	100%

**TURN OVER ROMANIA 2016**

	ASSUNZIONI	DIMISSIONI	DIFFERENZA
Dirigenti	0	1	-1
Quadri	0	0	0
Impiegati Direttivi	2	2	0
Impiegati	2	3	-1
TOTALE	2	3	<b>-1</b>

Continua la diminuzione del turnover in Winmarkt, collegata alla scelta di stabilizzazione dell'organico esistente, privilegiando la crescita professionale. I tempi indeterminati costituiscono il 100% della popolazione.

**POLITICHE RETRIBUTIVE e di SVILUPPO PROFESSIONALE**

La valutazione annuale delle performances ha coinvolto 67 dipendenti, pari al 59,8% degli aventi diritto, con l'attribuzione dell'aumento di merito a 17 persone, pari al 15,2%, della popolazione interessata. Oltre ai 6 percorsi con l'assegnazione del nuovo inquadramento/livello da gennaio 2016, sono terminati 2 percorsi avviati nel 2015 e ne sono stati avviati 11 nuovi, di cui 3 conclusi positivamente al 31/12/16, con assegnazione del livello da gennaio 2017.

Nel gruppo Winmarkt, in una logica di crescita e sviluppo delle risorse interne, nel 2016 sono stati concessi 6 aumenti di merito (risultati/anzianità) e un incremento di ruolo (nuovo Area Manager commerciale).

**ATTIVITA' FORMATIVE**

Nel gruppo IGD, durante il 2016, la formazione si è focalizzata su attività di aggiornamento e consolidamento delle conoscenze e competenze tecnico specialistiche, a supporto dell'attività specifica aziendale. Il piano formativo dell'anno ha riguardato le seguenti attività:

“**La costruzione del Piano Marketing**”, con l'obiettivo di condividere un nuovo metodo per la redazione dei Piani Marketing da parte dei Centri Commerciali, con la messa a punto di un modello unitario di pianificazione.

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

**aggiornamenti/ approfondimenti normativo - specialistici** per le singole funzioni;

**sicurezza**, con

- formazione generale per i neo assunti;
- aggiornamento periodico, come previsto dal T.U. n. 81, per i Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza;
- corsi antincendio per la squadra di sicurezza della sede e per 5 figure della rete;

**responsabilità sociale d'impresa** con

- seminari su tematiche innovative inerenti il welfare aziendale, il reporting integrato ed i rischi reputazionali.

Le persone che hanno partecipato ad almeno una iniziativa di formazione sono state 99, pari all'80% del totale, le ore complessivamente realizzate sono state 1.787, con un investimento di 36.516 euro.

Relativamente al Gruppo Winmarkt, la formazione ha riguardato:

- 4 workshop commerciale/tecnico/amministrativo in concomitanza delle chiusure infrannuali
- mercato immobiliare: partecipazione a corsi di aggiornamento sul trend e ultime novità del mercato immobiliare locale ed internazionale, nonché su particolarità specifiche del settore retail
- aggiornamento professionale: partecipazione a corsi di formazione mirati allo sviluppo e crescita della professionalità individuale per i componenti dei dipartimenti commerciale, tecnico, affari legali e amministrazione
- team building professionale/motivazionale rivolto all'intero organico aziendale
- visite rete Italia mirate alle funzioni chiave del dipartimento commerciale (Commercial Manager, Area Manager)

Nel 2016, in considerazione della qualità e della tipologia della formazione erogata, la popolazione aziendale partecipante è stata il 100% per un totale di 1.202 ore e un investimento di 20.000 euro.

## **2.9 Eventi successivi alla chiusura**

In data 19 gennaio 2017 il Consiglio di Amministrazione di Igd Siiq S.p.A. ha deliberato – ai sensi dell’art. 2505, secondo comma, cod. civ. e 22 dello statuto sociale – di approvare l’operazione di fusione per incorporazione delle società interamente controllate IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. e PUNTA DI FERRO SIINQ S.p.A. Nella stessa data, l’operazione di fusione è stata approvata, per quanto di rispettiva competenza, dalle assemblee straordinarie delle Società Incorporande. La stipula dell’atto di fusione avverrà entro la fine di marzo 2017.

## **2.10 Evoluzione prevedibile della gestione**

La Società, in considerazione dei buoni risultati conseguiti al 31 dicembre 2016 e del raggiungimento dei primi fondamentali obiettivi del Piano industriale, si attende una prosecuzione del percorso di crescita in termini di incremento dei ricavi degli immobili e riduzione del costo del debito rispetto a quanto registrato nell’esercizio 2016, con una crescita del FFO della gestione caratteristica in un range compreso tra il 18% e il 19% a fine 2017.

## 2.11 Principali rischi e incertezze cui IGD SiiQ SPA e il Gruppo sono esposti

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

Al fine di rilevare e valutare i propri rischi, IGD SiiQ SpA ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management (ERM), in particolare al framework COSO (promosso da The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), al fine di adottare un approccio sistematico all'individuazione dei rischi prioritari dell'azienda, a valutarne in modo anticipato i potenziali effetti negativi e a organizzare il sistema dei presidi a tutela dei suddetti rischi. Il modello di ERM adottato consente inoltre di effettuare proiezioni di scenario al fine di supportare le valutazioni inerenti il Risk Appetite complessivo.

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

Di seguito si descrivono i principali rischi del gruppo.

### 1. Rischi Strategici:

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

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

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

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

Una forte attenzione è rivolta altresì all'analisi degli andamenti degli operatori. Il management monitora attentamente le statistiche di vendita e gli indicatori che segnalano eventuali criticità degli operatori prestando particolare attenzione all'incidenza delle rinegoziazioni contrattuali rispetto al portafoglio clienti: le azioni di intervento finalizzate al sostegno degli operatori e ad eventuali correttivi rispetto all'operatività sono condivise a livello di Direzione Commerciale e sono comunque subordinate al rispetto del budget approvato in sede di Consiglio di Amministrazione.

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

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

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

### **1.2 Perdita di valore degli asset**

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

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

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

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

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

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

Il Top Management delle Società controllate operanti in Romania monitora costantemente l'andamento dell'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 ed operativo delle azioni di sostegno Europee e lo scenario

legislativo locale non evidenzino segnali di contingenza tali da rilevare criticità per il business di IGD. La Società intrattiene rapporti con la comunità finanziaria e d'affari, con organismi istituzionali e del Settore del Commercio locali ed internazionali per incrementare il flusso informativo e la conoscenza del mercato locale.

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

Si evidenzia che la Società ha adottato una strategia commerciale volta a migliorare il profilo qualitativo dei tenant, selezionando partner di riconosciuto valore a livello internazionale. Nel 2016 la società ha proseguito nella propria strategia di attrazione di tenant internazionali con l'inserimento di nuovi operatori e aperture di nuovi spazi commerciali da parte di operatori con cui la Società già intrattiene rapporti contrattuali.

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

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

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

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

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

Il rischio legato a possibili ritardi nell'esecuzione dei lavori programmati per il comparto Officine è costantemente monitorato dal Direttore Sviluppo e Gestione del Patrimonio e dall'Amministratore Delegato della Società Porta Medicea S.r.l. attraverso la presenza di personale tecnico della Società e interfacciandosi con le società di costruzioni e l'amministrazione comunale di Livorno allo scopo acquisire tempestivamente informazioni utili alla conoscenza dei prevedibili sviluppi del progetto .

Nel corso del 2016, nell'ambito dell'attività di Enterprise Risk Management, è stata inoltre svolta una *scenario analysis* per il monitoraggio del possibile impatto di tale rischio sul Piano Industriale della Società.

## **2. Rischi Operativi:**

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Posizionamento dei centri commerciali non rispondente al target di clientela presso l'area di riferimento;
- Merchandising mix non allineato alle esigenze della clientela presso l'area di riferimento;
- Mix di tenant non allineato alle esigenze della clientela presso l'area di riferimento,

con effetti sul livello delle vendite che si ripercuoterebbe sulla capacità degli operatori di onorare gli impegni contrattuali nei confronti di IGD.

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

Le attività di pianificazione commerciale sono definite dalla Direzione Commerciale in relazione al posizionamento obiettivo condiviso con la Società e sono gestite nel rispetto delle procedure interne definite. La Società monitora costantemente, anche attraverso l'ausilio dell'aggiornamento dei dati commerciali in rete aziendale, il trend di vendita degli operatori ed il livello di vacancy occupazionale. Tutte le scelte commerciali rispettano le policy definite a livello di Direzione Commerciale e ciascuna azione di carattere non ordinario presa in merito all'allocazione di spazi commerciali è sottoposta ad approvazione da parte della Direzione Commerciale. A tal fine la Direzione Commerciale effettua meeting periodici di coordinamento e controllo dell'azione attuata sul territorio.

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

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

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

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

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

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

## **2.3 Rischio – Non ottimale gestione del rapporto contrattuale e delle rinegoziazioni con i clienti**

Principali eventi connessi al rischio:

- Criticità nella gestione contrattuale del rapporto con gli operatori;
- Possibili aggravii di costi o mancati proventi.

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

La Società effettua delle valutazioni preliminari sugli operatori, esternalizzando anche le analisi di credito sul cliente, tramite il supporto del sistema Lince.

Vengono inoltre richieste garanzie quali fidejussioni e depositi cauzionali alla conclusione dell'Accordo economico. La Direzione Commerciale mantiene contatti costanti con gli operatori attraverso rapporto telefonici, incontri e confronti con le Case Madri e le situazioni più critiche vengono analizzate per la definizione di eventuali azioni da intraprendere. Ciascun operatore viene sottoposto ad attività di selezione precontrattuale sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria delle prospettive economiche legate alla propria attività.

La Società, inoltre, dispone di contratti standard di locazione/affitto d'azienda che possono essere rivisti/modificati sulla base delle condizioni stipulate concordate con l'operatore nonché soggetti ad integrazioni; in caso di necessità la società può ricorrere a consulenti esterni o all'ufficio legale interno per la definizione delle clausole contrattuali specifiche.

#### **2.4 Rischio - Rischio di pre-letting**

Principali eventi connessi al rischio:

- mancato raggiungimento dei tassi di occupazione degli spazi previsto presso i centri commerciali, con impatto sui ricavi e sul valore degli asset detenuti dal Gruppo.

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

La Società presidia il rischio di pre-letting attraverso attività di promozione/incentivazione commerciale con il portafoglio operatori e con ulteriori nuovi potenziali operatori.

Sono previste intense attività di relazione con gli operatori al fine di ottimizzare la copertura degli spazi.

I tassi di copertura degli spazi sono costantemente monitorati nel corso della vita e della gestione del Centro Commerciale.

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

Nell'ambito della gestione quotidiana delle attività si monitorano le percentuali di occupazione dei vari centri commerciali e si definiscono eventuali azioni da intraprendere al fine di ricercare un tasso di vacancy occupazionale prossimo allo zero.

In caso di ricerca di tenant/categorie merceologiche non rientranti nel portafoglio operatori tipico della Società, si richiede il supporto di professionisti specializzati.

#### **2.5 Danni al patrimonio causati da eventi catastrofici o terzi (es. terremoti, allagamenti, incendi) e risarcimento danni a terzi**

Principali eventi connessi al rischio:

- Eventi naturali catastrofici (es. allagamenti, terremoti);
- Eventi esterni catastrofici (es. incendi);
- Danni arrecati da terzi;
- Danni arrecati a terzi in conseguenza di eventi connessi all'esercizio dell'attività o ad attività complementari,

con impatto sul valore degli asset detenuti dal Gruppo o sul cash flow.

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

La Società, data la specificità del business e la peculiarità del portafoglio, ha stipulato una Convenzione All Risk con un primario operatore nel settore assicurativo, in base alla quale sottoscrive annualmente una polizza di copertura per ciascun Centro Commerciale.

In base alla politica di copertura dei rischi di danni al patrimonio di Gruppo ciascun Consorzio Operatori e/o Proprietà è obbligato a stipulare una propria polizza All Risk sulla base di una convenzione degli Operatori stipulata con la compagnia di assicurazione.

In particolare, per la responsabilità su danni provocati a terzi, l'assicurazione ha per oggetto la copertura dei danni connessi a Responsabilità Civile che la Società è tenuta a pagare in conseguenza di eventi accidentali derivanti dall'esercizio dell'attività tipica ed attività complementari e accessorie, compresa la proprietà, conduzione e gestione di beni immobili o mobili. E' prevista, da parte dei Consorzi e da parte della Direzione Commerciale e Gestione Rete e della Direzione Gestione Patrimonio e Sviluppo una costante verifica dello stato di manutenzione e qualitativo degli asset al fine di intraprendere eventuali azioni finalizzate alla migliore copertura dei rischi connessi.

La Società adotta una politica di rilevante investimento nella manutenzione e nella qualità degli immobili. In occasione del rinnovo della Convenzione assicurativa Fabbricati, la Società ha provveduto ad inserire e/o adeguare garanzie non presenti o presenti ma non congrue. Inoltre, la Società ha convenuto una procedura di aggiornamento e monitoraggio delle pratiche aperte allineata rispetto alle scadenze trimestrali.

### **3. Rischi di Compliance**

#### **3.1 Responsabilità ex D.Lgs. 231/01**

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni connesse alla disciplina della responsabilità degli enti per la commissione dei reati ex D.Lgs. 231/01.

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

La Società ha adottato un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 la cui finalità è di definire linee, regole e principi di comportamento che governano l'attività della Società e che tutti i destinatari del Modello devono seguire al fine di prevenire la commissione dei reati previsti dal D.Lgs. 231/01, e di assicurare condizioni di correttezza e trasparenza nella conduzione delle attività aziendali.

A seguito dell'entrata in vigore del D. Lgs. n. 231/2001, la Società ha inoltre predisposto il Codice Etico, rivolto a tutti coloro che lavorano in IGD, senza distinzioni ed eccezioni, i quali sono impegnati ad osservare e a far osservare i principi previsti nel Codice nell'ambito delle proprie mansioni e responsabilità.

A tal fine l'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del suddetto decreto verifica l'adozione dei protocolli previsti e si avvale della collaborazione di un consulente specializzato per il monitoraggio dei precetti definiti dal Modello.

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

Sono stati quindi effettuati corsi di formazione per il personale a seguito dell'aggiornamento del Modello ex D. Lgs. 231/2001 per l'inserimento del reato di autoriciclaggio in seguito all'introduzione della Legge 186/2014. La Società ha aggiornato nel 2015 il proprio Modello al fine di renderlo allineato in relazione alle evoluzioni normative.

A partire dal 2014, a seguito dell'inserimento di nuovi reati in materia di corruzione, con cadenza annuale viene effettuata infine una verifica sull'assenza di conflitti di interesse in capo al Top Management attraverso una attestazione periodica sottoscritta dagli stessi.

#### **3.2 Sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate (Consob, Borsa)**

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni, richiami e segnalazioni da parte di autorità di gestione e vigilanza, connesse alle responsabilità della Società derivanti dallo status di emittente di strumenti finanziari quotati sul mercato regolamentato.

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

La Società pone la massima attenzione al rispetto delle prescrizioni normative e regolamentari derivanti dallo status di Società quotata.

In particolare la struttura Legale, operante nell'ambito della Direzione Amministrazione - Affari Legali e Societari, e la struttura Investor Relations presidiano la gestione degli adempimenti nei confronti delle Autorità di gestione e vigilanza e curano la gestione del processo di informativa al mercato. Tale processo, che prevede uno stretto coordinamento con le funzioni interne per la rilevazione, la verifica e la comunicazione di dati ed informazioni di carattere amministrativo, contabile e gestionale, è svolto nel rispetto della normativa interna specificamente definita e sotto la supervisione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto.

E' previsto un monitoraggio costante dell'evoluzione della normativa e della regolamentazione del mercato e delle possibili ricadute sugli adempimenti della Società. Il Servizio Affari Legali e Societari si avvale, inoltre, di una timetable per gli adempimenti di Bilancio e in caso di operazioni straordinarie la quale è diffusa e condivisa con tutte le funzioni interessate.

### **3.3 Responsabilità ex L. 262/05**

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni connesse alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, ex L. 262/05.

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

La Società, in conformità alle previsioni normative della legge 28 dicembre 2005, n. 262 "Legge sul Risparmio" ha adottato un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, con l'obiettivo di (i) accertare che il Sistema di Controllo Interno attualmente in essere sia adeguato a fornire una ragionevole certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte; (ii) predisporre adeguate procedure amministrativo-contabili per l'elaborazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario (in ottemperanza alle disposizioni della Legge 262/2005); (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 operative di implementazione e verifica del sistema di controllo ex L. 262/05 sono rimandate alla struttura interna che opera secondo le indicazioni e sotto la supervisione del Dirigente Preposto nominato dal Consiglio di Amministrazione secondo le previsioni di legge; le attività di verifica sono state assegnate all'Internal Auditor.

È svolta periodicamente un'attività di monitoraggio del sistema amministrativo-contabile ex L.262/05 allo scopo di verificare l'effettiva applicazione dei presidi di contenimento del rischio così come rilevati dal risk assessment nonché l'aggiornamento degli stessi alla luce dell'attività effettuata dalla Direzione Amministrazione - Affari Legali e Societari.

La Società, quindi, ha adottato un modello di analisi dei rischi contabili e di gestione del sistema amministrativo connesso all'informativa finanziaria e prosegue nell'esecuzione di attività di aggiornamento di tale modello. La società svolge attività di Testing (annuale) sui processi e sottoprocessi amministrativo contabili volte a verificarne l'adeguatezza e l'effettiva applicazione. Inoltre, è stato redatto il manuale del Dirigente Preposto ed effettuato l'aggiornamento di tutte le procedure amministrativo-contabili. Le osservazioni emerse in fase di attività di Testing 262 sono oggetto di approfondimento e la società si adopera per implementare i Remediation Plan suggeriti, in ottica di miglioramento costante delle attività amministrativo-contabili.

### 3.4 Rischio Fiscale – mantenimento requisiti regime SiiQ

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale,
- Impossibilità di mantenere i requisiti reddituali e patrimoniali previsti dal regime fiscale SiiQ,

con la conseguente perdita (nel caso in cui tale circostanza si protragga secondo i termini di legge) della possibilità di permanere nel regime SiiQ.

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

La Società, che dall'esercizio 2008 è entrata nel regime SiiQ, pone massima attenzione al monitoraggio dei rischi fiscali associati; le valutazioni operate sul modello fiscale adottato sono vagliate con l'ausilio di professionisti specializzati selezionati, ed il Direttore Amministrazione - Affari Legali e Societari presidia costantemente l'evoluzione della normativa ed i processi contabili e fiscali interni.

In particolare è prevista la tenuta di contabilità separata fra la gestione imponibile e la gestione esente; la Direzione effettua costantemente, con cadenza semestrale e preventivamente in caso di operazioni straordinarie, asset test e profit test al fine di monitorare il rispetto, anche in ottica prospettica, dei requisiti stabiliti dalla normativa.

I risultati dei test effettuati sono condivisi con il management.

Nel corso del 2016 la Società ha provveduto ad aggiornare le procedure amministrativo-contabili e fiscali.

## 4. Rischi Finanziari

### 4.1 Rischio reperimento finanziamenti e cash management

Principali eventi connessi al rischio:

- Criticità nella gestione della liquidità;
- Risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale;
- Criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti.

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

Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito.

La Direzione Finanza monitora attraverso uno strumento di previsione finanziaria l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, e stabilisce inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.

In relazione all'indebitamento di medio/lungo, ciascuna linea di credito bancaria finanzia un progetto, in tal senso viene ridotto l'eventuale rischio connesso alla necessità di rifinanziamento. I finanziamenti di medio/lungo periodo possono essere subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di Enterprise Risk Management adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.

Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito non utilizzate.

La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla propria reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

La società ha implementato un tool che consente i) l'analisi e la misurazione del rischio di tasso di interesse, ii) le modalità di raccolta dati e informazioni relativamente a contratti stipulati per la gestione del rischio di tasso di interesse

iii) la possibilità di sviluppare un modello unico di analisi e gestione del rischio, iv) l'identificazione delle modalità di misurazione dei rischi finanziari in ottica di:

- a) fair value
- b) sensitivity cash flow
- c) stress test
- d) probability of default delle controparti finanziarie
- e) stima del VAR.

Tutte le informazioni di Cash Management e di gestione dei finanziamenti sono ora gestiti da un'unica funzione. 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. I presidi di mitigazione di quest'area di rischio sono periodicamente oggetto di attività di monitoring nell'ambito del processo di ERM.

#### **4.2 Rischio tasso**

Principali eventi connessi al rischio:

- Volatilità dei tassi e conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile.

Il Gruppo si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso, pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.

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

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il Top Management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'Enterprise Risk Management di gruppo.

La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatto sulle performance aziendali. In particolare, i seguenti indicatori sono oggetto di periodiche attività di reporting al Top Management:

- Gearing Ratio
- Loan To Value
- Interest Cover Ratio
- Average Cost Of Debt
- Average Length Of Long Term Debt
- Mid/Long Term Debt
- Hedging on Long Term Debt plus Bond
- Banking Confidence Available (Committed/Un-committed)
- Market Value of Unencumbered Assets
- Net Financial Position

La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a ca. il 93,8% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari.

La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.

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

#### **4.3 Rischio di cambio**

Principali eventi connessi al rischio:

- Variazioni della valuta rumena LEI,

con effetti su possibili svalutazioni di immobili in portafoglio ed insostenibilità nell'adempimento ai doveri contrattuali per gli operatori presso il Paese Romania, relativamente ai canoni di affitto denominati in Euro, ma incassati in valuta rumena.

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

I canoni fissati per gli operatori sul mercato Romania sono denominati in Euro ma incassati in valuta rumena; pertanto il rischio è rappresentato dalla possibilità che l'oscillazione della valuta generi una minore capacità di onorare gli impegni contrattuali da parte degli operatori.

Al momento la politica di mitigazione del rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del merchandising mix, tenant mix e dalla gestione del portafoglio immobili finalizzata a sostenerne il valore, anche attraverso interventi di miglioria. La società effettua meeting settimanali di coordinamento e di controllo della situazione creditizia dei diversi centri commerciali e tenant al fine di individuare l'azione commerciale da adottare. La Società monitora mensilmente l'incidenza del canone di locazione sul fatturato del tenant. Le politiche commerciali sono definite con attenzione e con la ricerca della massima cura alle esigenze dei mercati e degli stili di consumo locali.

A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati composto da risorse della corporate e risorse locali, al fine di ricercare il giusto trade-off fra il know-how acquisito e sviluppato a livello corporate e la conoscenza della realtà locale.

## 2.12 Operazioni infragruppo e con parti correlate

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti correlate, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nel normale corso di attività delle società del Gruppo. Dette operazioni sono regolate a condizioni di mercato.

Per quanto concerne le regole di Corporate Governance, in materia di operazioni con Parti Correlate, si rimanda al paragrafo 3.12, Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari.

Per il dettaglio dei rapporti intercorsi nel corso dell'anno 2016 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

## 2.13 Azioni Proprie

La Società alla data del 31 dicembre 2016 non possiede azioni proprie.

## 2.14 Attività di ricerca e sviluppo

In considerazione della tipologia dell'attività svolta IGD SIIQ e le società del Gruppo non realizzano attività di ricerca e sviluppo.

## 2.15 Operazioni significative

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 non sono state poste in essere operazioni significative, non ricorrenti né operazioni atipiche e/o inusuali, con soggetti terzi o tra società del gruppo, così come definite nella comunicazione Consob del 28 luglio 2006.

## 2.16 Prospetto di raccordo fra il Patrimonio Netto e il risultato di esercizio di IGD SIIQ SPA e il Patrimonio Netto e il risultato consolidato di Gruppo

PROSPETTO DI RACCORDO FRA BILANCIO DI ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO				
Importi in migliaia di euro				
	RISULTATO NETTO		PATRIMONIO NETTO	
	Del Gruppo	Di Terzi	Del Gruppo	Di Terzi
<b>SALDI COME DA BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO</b>	<b>42.229</b>		<b>1.026.357</b>	
Storno dividendi	(10.739)		0	
Storno svalutazione partecipazioni consolidate	15.713		107	
Valutazione a p. netto di imprese iscritte nel bilancio d'esercizio al costo	(108)		(107)	
Valore di carico delle partecipazioni consolidate			(715.117)	
Effetto Riserva CFH derivati di copertura società controllate			(673)	
Effetto Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate			(115)	
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	21.822	(1.425)	739.251	8.725
Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate				
- Avviamento da consolidamento Porta Medicea S.r.l. (allocato a Lavori in corso)	(281)		0	
- Avviamento da consolidamento Millennium Gallery S.r.l.			3.952	
- Avviamento da consolidamento Winmagazin S.A.			5.410	
- Avviamento da consolidamento Winmarkt management S.r.l.			1	
- Effetti cessione UnipolSai Investimenti SGR S.p.A.	(218)		0	
- interessi capitalizzati su immobilizzazioni in corso	0		350	
- variazioni di fair value su Investimenti immobiliari e Immobilizzazioni in corso	(95)		1.291	
- vendita cespiti a società del gruppo (effetto ammortamenti)	5		(10)	
- Altre rettifiche	1		6	
<b>SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO</b>	<b>68.329</b>	<b>(1.425)</b>	<b>1.060.701</b>	<b>8.725</b>

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

Il bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, che viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un utile netto pari a Euro 42.228.687,00. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 76,8 milioni, in incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1,8 milioni, pari al 2,47%, mentre i costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in linea rispetto all'esercizio precedente con una incidenza sui ricavi, in miglioramento, che passa dal 29,5% al 29%.

L'incremento dei ricavi riflette per l'intero esercizio gli effetti dell'apertura del Retail Park "Clodi" in Chioggia e dell'apertura della Galleria Commerciale "Maremà" in Grosseto avvenuta in ottobre 2016.

Il risultato operativo pari ad Euro 62,6 milioni, al netto delle variazioni negative di fair value e delle svalutazioni delle immobilizzazioni in corso ed ammortamenti, è in leggera flessione rispetto all'esercizio 2015 che era pari a Euro 63,2 milioni, per effetto del decremento del fair value.

È stato altresì rilevato e incassato nell'esercizio il dividendo, distribuito dalla società controllata Igd Property SIINQ S.p.A., pari ad Euro 8.738.581,00, interamente derivante dalla gestione esente.

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2016 è pari Euro 29 milioni, risulta in incremento rispetto all'esercizio 2015, di Euro 2,7 milioni, principalmente per maggiori oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario emesso in data 31 maggio 2016 e per i costi connessi all'ottenimento del Rating, compensati da minori oneri finanziari derivanti dall'estinzione anticipata di alcuni finanziamenti.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in incremento per effetto degli investimenti e acquisizioni effettuate nell'esercizio. L'emissione obbligazionaria di maggio, che ha sostituito linee di credito a breve meno onerose, ha consentito di allungare il profilo di scadenze del debito e successivamente, a novembre, di completare il rimborso anticipato del CMBS, in scadenza nel 2018, detenuto dalla controllata Igd Property SIINQ.

## 2.18 Proposta di approvazione del bilancio, di destinazione dell'utile di esercizio 2016 e di distribuzione di dividendi

Signori Azionisti, sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2016, che chiude con un utile civilistico di Euro 42.228.687. Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

- ✓ di destinare l'utile civilistico per Euro 20.372.124 alla Riserva Fair value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo. Conseguentemente, la Riserva Fair value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 232.522.451 ad Euro 252.894.575.
- ✓ di destinare l'utile civilistico per Euro 270,35 alle riserve di utili a nuovo attribuibili interamente alla gestione esente;
- ✓ di distribuire, a ciascuna azione ordinaria in circolazione al momento dello stacco della cedola, un dividendo pari ad Euro 0,045.

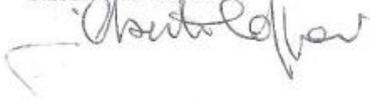
Il dividendo complessivo sulla base delle azioni in circolazione al 28 febbraio 2017, pari a numero 813.045.631, ammonta ad Euro 36.587.053,40 da prelevare:

- ✓ per Euro 21.856.292,65, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, corrispondenti ad Euro 0,026882 per azione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente.
- ✓ per Euro 14.730.760,75 utilizzando parzialmente la Riserva emissione prestito obbligazionario quale riserva di capitale, corrispondente ad Euro 0,018118 per azione.

Bologna, 28 febbraio 2017

**IL PRESIDENTE**

GILBERTO COFFARI



### 3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

#### GLOSSARIO

**Codice/Codice di Autodisciplina:** il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel luglio 2015 dal Comitato per la *Corporate Governance* e promosso da Borsa Italiana S.p.A., ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria.

**Cod.civ./C.c.:** il codice civile.

**Consiglio:** il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

**Emittente o la Società:** la Società IGD SIIQ S.p.A. cui si riferisce la Relazione.

**Esercizio:** l'esercizio sociale 2016, a cui si riferisce la Relazione.

**Regolamento Emittenti Consob/RE:** il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato) in materia di emittenti.

**Regolamento Mercati Consob:** il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 16191 del 2007 (come successivamente modificato) in materia di mercati.

**Regolamento Parti Correlate Consob:** il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato) in materia di operazioni con parti correlate.

**Relazione:** la presente relazione sul governo societario e gli assetti societari redatta ai sensi dell'art. 123-*bis* TUF.

**Testo Unico della Finanza/TUF:** il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 (come successivamente modificato).

### 3.1 PROFILO DELL'EMITTENTE

La Società adotta un sistema di amministrazione e controllo tradizionale fondato sulla centralità del Consiglio di Amministrazione. Il controllo contabile è demandato ai sensi di legge ad una società di revisione.

Il modello di *governance* della Società risulta incentrato: (i) sul ruolo guida del Consiglio di Amministrazione nell'indirizzo strategico, nella sua collegialità ed attraverso specifici comitati dotati di funzioni propositive e consultive; (ii) sulla trasparenza delle scelte gestionali all'interno della Società e nei confronti del mercato; (iii) sulla definizione di una politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche in aderenza alle disposizioni del Codice; (iv) sull'efficienza e sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; (v) sull'attenta disciplina dei potenziali conflitti di interesse; e (vi) su chiare regole procedurali per l'effettuazione di operazioni con parti correlate, in applicazione delle disposizioni normative in vigore, nonché per il trattamento delle informazioni societarie.

La *Mission* della Società è quella di creare valore per tutti i suoi *stakeholders*: azionisti, dipendenti, clienti e fornitori. Il percorso attraverso il quale l'Emittente ritiene possibile la creazione di valore è quello di una crescita sostenibile.

Anche nel corso del 2017, la Società ha redatto il Bilancio di Sostenibilità che descrive le caratteristiche del Gruppo IGD, le tappe recenti della sua crescita, gli obiettivi di sviluppo futuro e i principali risultati conseguiti durante il 2016 negli ambiti della sostenibilità economica, ambientale e sociale.

La Società pubblica annualmente il Bilancio di Sostenibilità approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ Spa, mettendolo a disposizione del pubblico sul sito <http://www.gruppoigd.it/Sostenibilita/Bilancio-e-documenti-di-sostenibilita>.

### 3.2 INFORMAZIONI sugli ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 28.02.2017

#### a) Struttura del capitale sociale (ex art. 123-bis, comma 1, lett. a), TUF)

Alla data della presente Relazione, il capitale sociale deliberato è pari a € 599.760.278,16 interamente sottoscritto e versato, diviso in n. 813.045.631 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)

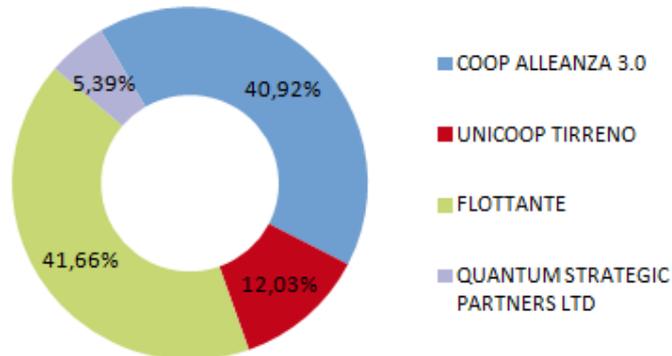
Non esistono restrizioni al trasferimento dei titoli.

#### c) Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lett. c), TUF)

La Società rientra nella definizione di "PMI" di cui all'art. 1, comma 1, lett. w-*quater*.1), del TUF, introdotta dal D.L. 24 giugno 2014, n. 91, convertito con modificazioni in Legge 11 agosto 2014, n. 116. Pertanto, la quota di partecipazione minima oggetto di comunicazione ai sensi dell'art. 120 del TUF è pari al 5%.

Sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del TUF e delle ulteriori informazioni disponibili alla Società, gli azionisti possessori di azioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale ordinario della Società, sono indicati nella tabella 1 "Partecipazioni rilevanti" allegata alla Relazione (cfr. tabella 1).

## TABELLA AZIONARIATO IGD



Coop Alleanza 3.0 soc. coop. è la società risultante dalla fusione tra Coop Adriatica s.c.a r.l., Coop Consumatori Nordest soc.coop e Coop Estense s.c. con effetto dal 1 gennaio 2016.

### **d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lett. d), TUF)**

I titoli emessi conferiscono uguali diritti.

### **e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. e), TUF)**

Non esiste un sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti.

### **f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. f), TUF)**

Non esistono restrizioni al diritto di voto.

### **g) Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)**

Alla data del 28 febbraio 2017 alla Società non consta l'esistenza di alcun patto, rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF.

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

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

Fermo restando quanto precede, la Società:

- i. in data 7 maggio 2013 ha emesso il prestito obbligazionario senior a tasso fisso "€144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017" il cui regolamento prevede, *inter alia*, una opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso in cui si verifichi un cambio di controllo della Società;
- ii. in data 7 maggio 2014 ha collocato tramite "private placement" un prestito obbligazionario senior non garantito per un importo nominale complessivo di Euro 150 milioni con scadenza nel gennaio 2019 il cui regolamento del prestito prevede, *inter alia*, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;
- iii. in data 21 aprile 2015 ha promosso un'offerta di scambio rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari "€144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017" e "€150,000,000 3.875 per cent. Notes due 7 January

2019” avente come corrispettivo nuove obbligazioni “€162,000,000 2.65 per cent. Notes due 21 April 2022”. Il regolamento del nuovo prestito “162,000,000 2.65 per cent. Notes due 21 April 2022”, prevede, *inter alia*, un’opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

- iv. 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;
- v. in data 11 gennaio 2017 è avvenuto il regolamento del collocamento privato (*c.d. private placement*) e dell’emissione del prestito obbligazionario non garantito e non convertibile, per un importo nominale complessivo di Euro 100 milioni con scadenza nel gennaio 2024 il cui regolamento del prestito prevede, *inter alia*, un’opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società.

In materia di offerte pubbliche di acquisto, nello Statuto della Società non sono previste clausole né in deroga alle disposizioni sulla *passivity rule* né disposizioni che prevedano le regole di neutralizzazione.

**i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all’acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)**

Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell’art. 2443 del codice civile, ha la facoltà, da esercitarsi entro il 19 aprile 2017, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, da riservare in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione – ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società – con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441, quarto comma, secondo periodo, 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.

Il Consiglio di Amministrazione del 28 febbraio 2017 ha deliberato di proporre all’Assemblea straordinaria della Società del 12 e 13 aprile 2017, rispettivamente in prima e in seconda convocazione, l’attribuzione di una delega, ai sensi dell’art. 2443 del codice civile (previa revoca della precedente attribuzione), da esercitarsi entro il 12 aprile 2022, ad aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, da riservare in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione - ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società - con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441, quarto comma, secondo periodo, codice civile, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

L’Assemblea ordinaria degli azionisti del 14 aprile 2016 ha attribuito al Consiglio di Amministrazione l’autorizzazione all’acquisto e alla disposizione di azioni proprie, ai sensi dell’art. 2357, secondo comma, c.c. Per ulteriori informazioni sulle caratteristiche essenziali della delibera di autorizzazione si rinvia alla Relazione Illustrativa pubblicata in occasione dell’Assemblea ordinaria del 14 aprile 2016 e disponibile sul sito *internet* della Società, all’indirizzo [http://www.gruppoigd.it/Governance/Assemblea-degli-Azionisti/\(year\)/2016](http://www.gruppoigd.it/Governance/Assemblea-degli-Azionisti/(year)/2016).

Il Consiglio di Amministrazione della Società del 28 febbraio 2017 – che ha approvato la Relazione – ha altresì deliberato di proporre all’Assemblea ordinaria degli azionisti convocata per il 12 e il 13 aprile 2017, rispettivamente in prima e in seconda convocazione, tra le altre cose, di revocare l’autorizzazione conferita dall’Assemblea del 14 aprile 2016, in scadenza, e conferire una nuova autorizzazione all’acquisto e alienazione di azioni proprie, ai sensi dell’art. 2357, secondo comma, del Codice Civile. Le modalità di acquisto e di disposizione delle azioni proprie saranno stabilite dall’Assemblea degli azionisti sulla base della proposta di cui alla Relazione degli Amministratori.

Al 31 dicembre 2016, la Società non possedeva azioni proprie. Alla data di approvazione della Relazione non ci sono state variazioni rispetto al 31 dicembre 2016.

**I) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. cod.civ.)**

La Società è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop. risultante dalla fusione delle tre cooperative Coop Adriatica, Coop Estense e Coop Consumatori Nordest, con decorrenza dal 1 gennaio 2016, che detiene una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale della Società, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2497 cod.civ.

**ALTRE INFORMAZIONI**

**Indennità ad amministratori (ex art. 123-bis, comma 1, lettera i), TUF)**

Per quanto concerne le informazioni relative ad eventuali accordi tra la Società e gli amministratori che prevedano indennità in caso di dimissioni o in caso di revoca del mandato/incarico o se il medesimo cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto, si rinvia alle informazioni contenute nella relazione sulla remunerazione pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e disponibile sul sito *internet* della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione>.

**Norme applicabili alla nomina e sostituzione degli amministratori, alla modifica dello Statuto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera I), TUF)**

Le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, nonché alla modifica dello Statuto, sono contenute nel titolo V dello Statuto (Assemblea, Consiglio di Amministrazione), messo a disposizione sul sito *internet* della Società ([www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)). Si rinvia altresì al corrispondente paragrafo ("Consiglio di Amministrazione") della Relazione.

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

La Società, sin dall'ammissione a quotazione, intervenuta l'11 febbraio 2005, ha aderito al Codice di Autodisciplina configurando la struttura di *corporate governance*, cioè l'insieme delle norme e dei comportamenti atti ad assicurare il funzionamento efficiente e trasparente degli organi di governo e dei sistemi di controllo in conformità alle raccomandazioni contenute nel Codice.

Il Codice è disponibile sul sito *Internet* di Borsa Italiana al seguente indirizzo: <http://www.borsaitaliana.it/borsaitaliana/regolamenti/corporategovernance/codice2015.pdf>.

In linea con le *best practice* internazionali in materia di *corporate governance*, e avuto riguardo alle raccomandazioni del Codice approvato dal Comitato della *Corporate Governance* di Borsa Italiana - versione del luglio 2015 - la Società nel corso della riunione del Consiglio di Amministrazione tenutasi in data 5 agosto 2016, ha deliberato l'aggiornamento del Regolamento di *Governance*, che – unitamente ad altri documenti (Statuto, Codice Etico, Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex d.lgs. 231/2001, Regolamento Assembleare, Procedura per le operazioni con parti correlate, Procedura per la gestione ed il trattamento delle informazioni privilegiate, Codice di *Internal dealing*) – costituisce l'insieme degli strumenti di autonormazione della *governance* della Società.

In ottemperanza agli obblighi normativi la Relazione contiene una descrizione generale del sistema di governo societario adottato dalla Società e riporta le informazioni sugli assetti proprietari e sull'adesione al Codice di Autodisciplina, secondo il principio del "*comply or explain*" sancito nella Sezione "Principi guida e regime transitorio" del Codice.

Nella presente sezione della Relazione è riprodotta la struttura di *governance* della Società.

La Società ha tra le sue controllate, le società WinMagazin S.A. e WinMarkt Management S.r.l., entrambe di diritto rumeno, che comunque non influenzano l'attuale struttura di *governance* di IGD.

**STRUTTURA DI GOVERNANCE**

In quanto società di diritto italiano con azioni ammesse alle quotazioni di borsa e, come sopra indicato, aderente al Codice di Autodisciplina, la struttura di *governance* di IGD, fondata sul modello tradizionale, si compone dei seguenti

organi: Assemblea dei soci, Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale. Il controllo contabile è affidato ad una società di revisione.

L'Assemblea è l'organo che, con le sue deliberazioni, esprime la volontà dei soci. Le deliberazioni sono prese in conformità della legge e delle disposizioni statutarie. Lo svolgimento dei lavori assembleari è disciplinato da un Regolamento assembleare adottato dalla Società, finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni.

Il Consiglio di Amministrazione ha la funzione di definire gli indirizzi strategici della Società e del gruppo ed ha la responsabilità di *governance* della gestione. Ai sensi dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione e il raggiungimento dell'oggetto sociale, ad esclusione degli atti riservati, dalla legge o dallo Statuto, all'Assemblea.

Il Collegio Sindacale è l'organo deputato a vigilare sull'osservanza della legge e dello Statuto e ha funzioni di controllo sulla gestione, dovendo in particolare verificare sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento. Inoltre vigila sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle sue controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, TUF (comunicazioni al mercato delle informazioni privilegiate).

L'attività di revisione legale dei conti è affidata a una società di revisione iscritta nell'apposito registro e nominata dall'Assemblea degli azionisti su proposta motivata del Collegio Sindacale.

### **3.4 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

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

Lo Statuto prevede che la Società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da sette a diciannove membri.

Si evidenzia che l'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2015 ha provveduto alla nomina del Consiglio di Amministrazione, determinando in 13 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, rispetto ai 15 componenti del precedente mandato, con durata in carica per tre esercizi con scadenza all'Assemblea per l'approvazione del Bilancio d'esercizio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Gli amministratori perseguono la realizzazione dell'oggetto sociale, agendo e deliberando con cognizione di causa, con completezza di informazioni ed in autonomia perseguendo l'obiettivo prioritario della creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo.

Ai sensi degli artt. 16.2 e 16.3 dello Statuto, la nomina degli amministratori è effettuata sulla base del cd. "meccanismo del voto di lista" in modo che sia assicurata una composizione del consiglio di amministrazione conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. In conformità all'art. 16.3 dello Statuto, le liste potranno essere presentate da soci che posseggano, da soli o insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob con delibera n. 19856 del 25 gennaio 2017 (pari, per l'anno 2017, al 2,5% del capitale sociale di IGD) e dovranno essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per la prima adunanza e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione. Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste, i soci devono depositare presso la sede della società la relativa certificazione entro il termine previsto per la pubblicazione della lista (ovverosia almeno 21 giorni prima dell'assemblea). Ai sensi dell'art. 147-ter, comma 1-bis, TUF, la titolarità della quota minima di partecipazione per il deposito delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso l'Emittente.

All'interno delle liste i candidati devono essere indicati mediante un numero progressivo fino al numero massimo dei posti da ricoprire. In coerenza con l'art. 147-ter, comma 4, TUF, l'art. 16.3 dello Statuto, ultimo periodo, prevede che ogni lista presentata dai Soci per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione debba includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge, indicandoli distintamente. Le liste che presentano

un numero di candidati pari o superiore a tre devono inoltre includere candidati di genere diverso, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in modo da garantire una composizione del consiglio di amministrazione rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Lo Statuto prevede che, unitamente alle liste, debbano essere depositate le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati (condizionate alle loro nomine), l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità e/o di decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile, ed il *curriculum vitae* di ciascun candidato.

L'art. 16.4 dello Statuto, in aderenza alla *ratio* del dettato dell'art. 147-ter, comma 3, TUF enuncia il divieto per ogni socio di presentare o concorrere a presentare più di una lista. Coerentemente l'art. 16.7 dello Statuto, prevede che qualora siano presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto dalla lista di minoranza, pertanto qualora applicando il meccanismo di nomina per lista, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultassero espressione di una sola lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato delle liste di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato. Ai sensi dell'art. 16.7-bis dello Statuto – come introdotto a seguito delle modifiche apportate dall'Assemblea Straordinaria del 18 aprile 2013 – qualora, ad esito delle votazioni e delle operazioni sopra descritte, non risulti rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione in lista – risulterebbero eletti per ultimi nella lista risultata prima per numero di voti sono sostituiti nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito dai primi candidati non eletti della stessa lista appartenenti al genere meno rappresentato, fermo il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. In mancanza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea integra il Consiglio di Amministrazione con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

L'articolo 16.8 dello Statuto, in materia di integrazione del Consiglio di Amministrazione, coniuga l'istituto della cooptazione con le disposizioni del TUF in tema di rispetto dei principi di composizione del consiglio medesimo, vale a dire la rappresentanza della minoranza e la presenza di almeno due consiglieri indipendenti ai sensi dell'art. 147-ter, comma 3, TUF, nonché con il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

#### **Piani di successione**

Si precisa che la Società, avuto riguardo alla particolare struttura della compagine azionaria nonché al sistema di deleghe di potere attuato in seno al Consiglio di Amministrazione, alla data di approvazione della Relazione, non ha adottato ad oggi uno specifico piano per la successione degli amministratori esecutivi in quanto la Società ha la possibilità di attivare prontamente il Consiglio di Amministrazione al fine di assumere le opportune deliberazioni.

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

Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica è composto da 13 Amministratori ed è stato nominato dall'Assemblea del 15 aprile 2015 per tre esercizi, con scadenza all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017.

All'Assemblea degli azionisti del 15 aprile 2015 sono state presentate due liste, una da parte di Coop Adriatica e Unicoop Tirreno ("**Lista n. 1**") ed una da parte di Quantum Strategic Partners Ltd. ("**Lista n. 2**"). I proponenti le liste hanno messo a disposizione, nei termini previsti, la documentazione relativa ai candidati in modo da consentire la preventiva conoscenza delle loro caratteristiche personali e professionali, nonché le dichiarazioni relative al possesso da parte di taluni di essi dei requisiti di indipendenza unitamente alle accettazioni irrevocabili dell'incarico.

Si segnala che la Lista n.1, ha ottenuto n. 438.696.515 voti favorevoli, pari a circa il 76,83% dei presenti; la Lista n. 2 ha ottenuto n. 131.187.051 voti favorevoli, pari a circa il 22,98% dei presenti.

Ad esito di quanto deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2015, il Consiglio di Amministrazione risultava composto dai seguenti membri: Gilberto Coffari (Presidente), Claudio Albertini (Amministratore Delegato), Aristide Canosani, Elio Gasperoni, Fernando Pellegrini (Vice Presidente), Leonardo Caporioni, Elisabetta Gualandri, Milva Carletti, Rossella

Saoncella, Andrea Parenti e Livia Salvini tratti dalla Lista n. 1, presentata da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno; John William Vojticek e Matthew D. Lentz tratti dalla Lista n. 2 presentata dal socio Quantum Strategic Partners Ltd.

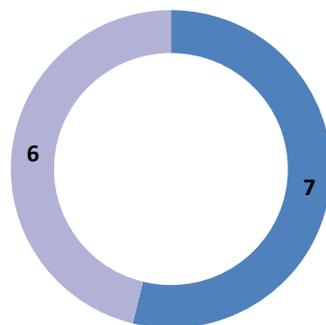
In particolare, la Lista n. 1 è stata presentata da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno in base alle disposizioni del patto di sindacato stipulato tra gli stessi in data 9 marzo 2015 e venuto a scadenza il 31 dicembre 2015 (*cf.* paragrafo 3.2, lett. g), della Relazione). In particolare, il patto parasociale prevedeva che il numero di consiglieri di amministrazione di IGD fosse pari a 13, nel rispetto altresì delle previsioni in materia di equilibrio fra i generi, nonché che le parti proponessero e votassero una lista di 13 nominativi, composta da 7 consiglieri di amministrazione designati da Coop Adriatica (di cui 3 indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina, dei quali almeno uno in possesso dei requisiti di cui all'art. 148, comma 3, del TUF), 5 consiglieri di amministrazione designati da Unicoop Tirreno (di cui 2 indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina, dei quali almeno uno in possesso dei requisiti di cui all'art. 148, comma 3, del TUF) e 1 consigliere designato congiuntamente da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno (indipendente ai sensi del Codice di Autodisciplina).

In data 3 marzo 2016, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto alla sostituzione del consigliere indipendente dimissionario dott. John William Vojticek ai sensi dell'art. 2386 c.c., nominando quale consigliere non esecutivo indipendente il dott. Luca Dondi Dall'Orologio. L'Assemblea ordinaria degli Azionisti del 14 aprile 2016 ha confermato la nomina del dott. Luca Dondi Dall'Orologio, il quale rimarrà in carica fino alla scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, e cioè fino alla data dell'Assemblea da convocarsi per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio al 31 dicembre 2017.

Nella Tabella 2 "Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati al 31 dicembre 2016" allegata alla Relazione, sono riportati i componenti del Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2016, con l'indicazione della rispettiva funzione esecutiva o non esecutiva e del possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dal Codice di Autodisciplina, nonché la composizione dei Comitati istituiti alla data di approvazione della presente Relazione.

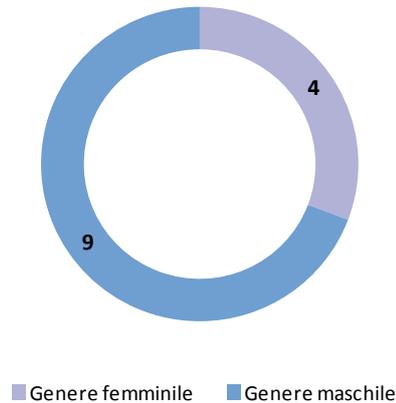
Il Consiglio di Amministrazione risulta composto da membri dotati di differenti caratteristiche professionali e personali, quali professori universitari, liberi professionisti, imprenditori, nonché dirigenti di azienda. La maggioranza degli amministratori eletti risulta in possesso del requisito di indipendenza ai sensi delle disposizioni del Codice di Autodisciplina e del TUF. La composizione del Consiglio di Amministrazione risulta inoltre in linea con la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. A tal proposito merita ricordare che in occasione della nomina del precedente Consiglio di Amministrazione, venuto a scadenza con l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015 Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, in occasione della presentazione delle liste per il rinnovo dell'organo di amministrazione e dell'organo di controllo della Società, avevano indicato un numero di candidati rappresentanti il genere meno rappresentato, adeguandosi volontariamente ed anticipatamente al contenuto della normativa introdotta dalla Legge 120/2011.

### **GRAFICO AMMINISTRATORI**



■ Amministratori indipendenti    ■ Amministratori non indipendenti

## GRAFICO QUOTE DI GENERE NEL CDA



Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica.

### ***Gilberto Coffari***

#### ***Presidente del Consiglio di Amministrazione***

Nato nel 1946, ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di IGD sin dal momento della costituzione, nel 2000. Dal 1998 al 2006 ha ricoperto il ruolo di Vice Presidente di Coop Adriatica e dal 2006 al 2011 quello di Presidente. Attualmente è Consigliere di Federazione delle Cooperative di Ravenna. Nel tempo ha ricoperto ruoli di Consigliere e Presidente nei CdA di numerose realtà del mondo cooperativo, nel cui ambito vanta un'esperienza di oltre 40 anni fra le quali: Legacoop Ravenna, Coop Italia, Unipol-UGF, Unipol Banca e Banca Sai. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

### ***Claudio Albertini***

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

Nato nel 1958, alla guida di IGD dal maggio 2009, dopo essere stato Consigliere della Società nei tre anni precedenti. Ha maturato una carriera ultraventennale all'interno del Gruppo Unipol, dove è arrivato a ricoprire il ruolo di Direttore Generale di Unipol Merchant. È iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bologna e nel Registro dei Revisori Contabili. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

### ***Fernando Pellegrini***

#### ***Vice Presidente***

Nato nel 1964, Direttore Centrale Finanza, Patrimonio e Bilancio di Unicoop Tirreno, ha ricoperto vari ruoli all'interno del gruppo Unicoop Tirreno, dove è cresciuto professionalmente dal 1995 nell'ambito amministrazione, finanza e controllo; attualmente è Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Presidente del Comitato Esecutivo di Simgest S.p.A. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

### ***Aristide Canosani***

#### ***Amministratore***

Nato nel 1935, è stato Presidente di CreditRas Assicurazioni fino a maggio 2014 e di CreditRas Vita fino a maggio 2013, nonché per otto anni di UniCredit Banca e, precedentemente, di Rolo Banca 1473, di Carimonte Banca e della Banca del Monte di Bologna e Ravenna. Revisore Legale, apporta al CdA di IGD un fondamentale contributo grazie alla profonda esperienza e competenza in ambito finanziario. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

***Elio Gasperoni***

***Amministratore***

Nato nel 1953, laureato presso la facoltà di Lettere e Filosofia di Firenze, presso la cattedra di Storia delle Dottrine Politiche nel 1978. Ha ricoperto diversi incarichi e ruoli anche nell'ambito della Pubblica Amministrazione e di istituzioni locali. E' membro del CdA di società del gruppo Coop Alleanza 3.0. In IGD il suo contributo permette di rafforzare la capacità di dialogo con le autorità locali. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

***Leonardo Caporioni***

***Amministratore***

Nato nel 1964, iscritto all'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili, è direttore Amministrazione e Bilancio di Unicoop Tirreno, gruppo nel quale lavora con crescenti responsabilità dal 1991. Ha maturato varie esperienze come consigliere e sindaco, in numerose società del mondo cooperativo toscano e nazionale. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

***Elisabetta Gualandri***

***Amministratore Indipendente***

Nata nel 1955, laureata in Economia e Commercio presso l'Università di Modena e Master in *Financial Economics*, University College of North Wales (UK). Professore ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari presso l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, afferisce ai centri CEFIN e Softech-ICT. Sindaco della Banca d'Italia dal 2007 al 2012, è membro del CdA di BPER dal 2012. Dal 2016 è membro del CdA di Abi Servizi SpA. Dal 2013 è *advisor* della Commissione Europea per il programma Horizon 2020, Access to Finance Group. E' inoltre membro del CTS dell'Incubatore Knowbel, Modena. Temi di ricerca per i quali è autrice di numerose pubblicazioni, con partecipazioni a convegni nazionali ed internazionali: regolamentazione bancaria, crisi finanziaria, finanziamento di PMI innovative e *start-up*. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

***Milva Carletti***

***Amministratore Indipendente***

Nata nel 1963, laureata in indirizzo economico presso la facoltà di Scienze Politiche di Bologna. E' attualmente *Independent Director* di UnipolSai SpA. Fino a Dicembre 2016 ha svolto la propria attività per Manutencoop Facility Management SpA (principale operatore italiano dell'*Integrated Facility Management*) dove ha ricoperto, fra gli altri, il ruolo di CFO dal 2014 e, nel corso del 2016, anche quello di Consigliere Delegato area *Finance*. In passato è stata Direttore della *Business Unit Service* (erogazione di servizi di *facility*) di Centostazioni SpA, società che gestisce oltre 100 complessi immobiliari di stazione sul territorio italiano. Nelle precedenti posizioni lavorative ha maturato, in particolare, esperienze in attività di M&A, *turnaround* e *start up* aziendali, sistemi di controllo e pianificazione. Ha ricoperto in passato incarichi di *Independent Director* in Consigli di Amministrazione del Gruppo UGF-Unipol Gruppo Finanziario (Premafin Finanziaria SpA e FondiariaSai SpA), nonché di *Executive Director* in Società del Gruppo Manutencoop. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

***Rossella Saoncella***

***Amministratore Indipendente***

Nata nel 1954, laureata in Fisica presso l'Università di Bologna, 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 SpA. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

**Andrea Parenti**

**Amministratore Indipendente**

Nato nel 1957, laureato in Economia e Commercio presso l'Università di Firenze nel 1982, attualmente dottore commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Prato, revisore legale iscritto al Registro dei Revisori legali, nonché Consulente Tecnico presso il Tribunale di Prato. Ha costituito nel 2006 lo Studio Tributario Societario di cui è socio fondatore, cessando la collaborazione con la società internazionale di revisione Ernst & Young di cui era stato prima dirigente, poi socio dello Studio Legale Tributario alla stessa affiliato, per il quale è stato responsabile dell'Ufficio di Firenze per oltre un quinquennio. Nel corso dell'attività professionale, iniziata nel 1983, ha maturato esperienze di revisione ed organizzazione aziendale, con approfondimento delle tematiche relative al reddito d'impresa ed alle operazioni straordinarie. Ha assunto l'incarico di perito nell'ambito del conferimento di ramo d'azienda immobiliare del Gruppo bancario Monte dei Paschi di Siena e per altre rilevanti società. Ha ricoperto il ruolo di Consigliere di amministrazione in società per la produzione di sistemi di difesa, televisive, di distribuzione di prodotti audiovisivi ed immobiliari, con funzioni di delega in materia amministrativa e finanziaria. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

**Livia Salvini**

**Amministratore Indipendente**

Nata nel 1957, professore ordinario di Diritto Tributario presso l'Università LUISS Guido Carli di Roma, nonché Avvocato Cassazionista e dottore di ricerca in Diritto Tributario. Vanta una carriera accademica ventennale e la partecipazione a numerose Commissioni di studio ministeriali e governative. È autrice di due monografie, in materia di procedimento di accertamento e di imposta sul valore aggiunto, e di numerosi studi in materia tributaria. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

**Matthew David Lentz**

**Amministratore Indipendente**

Nato nel 1972, laureato in Storia. Dal 2013 al maggio 2016 è stato *strategist* di Soros Fund Management. In precedenza è stato *Chief Investment Officer* di Simon Property Group, *Managing Director* di DuquesneCapital/Point State Capital e analista *real estate* presso Fidelity Investments. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 4.

**Luca Dondi Dall'Orologio**

**Amministratore Indipendente**

Nato nel 1972, economista con esperienza nella valutazione di progetti di investimento, con particolare riferimento al settore immobiliare e delle infrastrutture. Esperto nella realizzazione di analisi socio-economiche e territoriali, di valutazione della domanda e di applicazione di metodologie di analisi nei settori dell'economia applicata. Attualmente ricopre il ruolo di *Managing Director* di Nomisma S.p.A., dove ha in precedenza ricoperto il ruolo di Responsabile dell'Area "Sistemi Immobiliari e Strategie Urbane" e di Responsabile dell'Unità organizzativa "Servizi di Analisi e Valutazioni Immobiliari", coordinando le attività finalizzate alla valutazione, al monitoraggio ed alla misurazione di rischiosità degli investimenti immobiliari. È inoltre membro del CdA di Nomisma Energia S.r.l. e del Nucleo di Valutazione dell'Università LUM Jean Monnet.

In *compliance* con il Codice di Autodisciplina, gli amministratori accettano la carica quando ritengono di poter dedicare il tempo necessario allo svolgimento diligente dei compiti richiesti dalla natura dell'incarico, anche tenendo conto della partecipazione ai comitati costituiti all'interno del Consiglio, nonché dell'impegno connesso alle proprie attività lavorative e professionali, al numero, e dell'onere di eventuali altri incarichi di amministratore o sindaco che gli stessi ricoprono in altre società in virtù del regolamento "Limiti al Cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori" di seguito specificato, avendo cura di verificare che tale condizione permanga durante lo svolgimento del loro mandato.

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

Gli amministratori adeguano il proprio comportamento ai contenuti del Codice Etico, alla Procedura di *internal dealing* e a tutte le disposizioni con le quali la Società regola l'agire degli amministratori; al pari dei membri del Collegio Sindacale, gli Amministratori mantengono la massima riservatezza sui documenti e sulle informazioni di cui hanno conoscenza per ragione del proprio ufficio.

#### **Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società**

Al fine di regolamentare la materia del numero massimo di incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dagli amministratori, la Società fa riferimento al Regolamento denominato "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori", approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2010, e aggiornata il 26 febbraio 2015 al fine di allineare lo stesso a quanto disposto dal criterio applicativo 1.C.3 del Codice di Autodisciplina, su proposta del Comitato per le Nomine e la Remunerazione. Il Regolamento è messo a disposizione del pubblico sul sito *internet* della Società, all'indirizzo: <http://www.gruppoigd.it/Governance/Consiglio-di-amministrazione>.

Nel citato Regolamento la nozione di "cumulo" non fa riferimento alla semplice somma degli incarichi ma attribuisce un "peso" a ciascuna tipologia di incarico in relazione alla natura e alle dimensioni della società nonché alla carica ricoperta dall'amministratore di IGD in altre società, in considerazione del fatto che gli incarichi stessi possano assorbire il tempo e l'impegno di quest'ultimo in modo differenziato. In considerazione di ciò, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha ritenuto che i criteri relativi al peso attribuito a ciascun incarico e il valore massimo consentito siano diversi in ragione del fatto che siano riferiti alla carica di Presidente, amministratore esecutivo ovvero ad amministratore non esecutivo/indipendente, membro del collegio sindacale nonché in ragione dell'eventuale appartenenza a uno o più Comitati – diversi dal Comitato di Presidenza – costituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione. Inoltre, ai fini del suddetto Regolamento, il peso dell'incarico ricoperto varia in relazione alla natura e alle dimensioni delle società che possono ricondursi a due macro categorie, Gruppo A e Gruppo B. Si ritengono appartenenti al Gruppo A le società quotate, bancarie o assicurative, finanziarie e di rilevanti dimensioni, in considerazione del ricorrere di predeterminati requisiti oggettivi individuati dal Regolamento. Appartengono al Gruppo B in via residuale, tutte le società che non rientrano nel Gruppo A. Alla stregua di tali considerazioni, il Consiglio ha individuato nel Regolamento il peso complessivo degli incarichi rivestiti in altre società e che può considerarsi compatibile con un efficace svolgimento del ruolo di amministratore in IGD.

Alla data del 28 febbraio 2017, la composizione del Consiglio di Amministrazione risultava in linea con i criteri contenuti nel Regolamento "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori"<sup>12</sup>.

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

#### **Induction Programme**

Nel corso del 2016 la Società ha organizzato un seminario destinato all'intero Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale avente ad oggetto l'evoluzione dei centri commerciali, nel corso del quale hanno tenuto distinte sessioni di approfondimento sia rappresentanti del *management* della Società e della propria controllante Coop Alleanza 3.0, sia un rappresentante della società CBRE, *leader* mondiale nella consulenza immobiliare, sia un professore universitario ordinario di marketing. In particolare nelle diverse sessioni del seminario sono stati illustrati i dati del mercato immobiliare

<sup>12</sup> Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 1.C.3.

retail, l'evoluzione commerciale dei Centri Commerciali, il ruolo dell'ipermercato nei Centri Commerciali, nonché i comportamenti di consumo ed offerta commerciale nei Centri Commerciali.

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

La Società è guidata da un Consiglio di Amministrazione che si riunisce con cadenza regolare e che si organizza e opera in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni.

Il Consiglio di Amministrazione ha la responsabilità primaria di determinare e perseguire gli obiettivi strategici della Società e dell'intero gruppo.

Al fine di assicurare l'effettiva collegialità dello svolgimento dei suoi compiti, il Consiglio di Amministrazione viene riunito alle date fissate nel calendario finanziario reso previamente noto al mercato in aderenza alle prescrizioni delle Istruzioni di Borsa e inoltre con maggiore frequenza ogni volta che venga richiesto dalla necessità ed opportunità di provvedere su specifici argomenti; in ogni caso, esso si organizza ed opera in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni. La Società ha diffuso un calendario finanziario che prefigura 4 riunioni per il 2017 ed in particolare:

- 28 febbraio 2017: Consiglio di Amministrazione per l'esame ed approvazione del progetto di bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2016;
- 9 maggio 2017: Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2017;
- 4 agosto 2017: Consiglio di Amministrazione per l'esame della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2017;
- 9 novembre 2017: Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2017.

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 2017.

Ai sensi dell'art. 17.3 dello Statuto, il Presidente convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, ne dirige, coordina e modera la discussione e le relative attività e proclama i risultati delle rispettive deliberazioni. Egli ha il compito di promuovere il costante perseguimento da parte del Consiglio di Amministrazione, quale responsabile primario, degli obiettivi strategici della Società e dell'intero gruppo.

A norma dell'art. 18 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è convocato, fermo restando i poteri di convocazione spettanti per legge al Collegio Sindacale o ad almeno uno dei componenti del Collegio Sindacale, dal Presidente, ovvero da chi ne fa le veci, ogni qualvolta lo ritenga opportuno ovvero su richiesta della maggioranza dei Consiglieri. Di regola la convocazione è fatta a mezzo telegramma, *telex* o altro mezzo purché sia garantita la prova dell'avvenuto ricevimento al domicilio dei componenti del Consiglio almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a due giorni. Di prassi la convocazione è effettuata a mezzo *e-mail*.

Il potere di convocazione del Consiglio di Amministrazione esercitato, oltre che dal Collegio Sindacale, anche da ciascun membro del Collegio, risulta in *compliance* con il disposto dell'art. 151, secondo comma, TUF.

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce nel luogo indicato nella comunicazione di convocazione, anche diverso dalla sede sociale, purché in Italia.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione si adopera affinché la documentazione relativa agli ordini del giorno sia portata a conoscenza degli amministratori e dei sindaci con congruo anticipo rispetto alla data della riunione consiliare<sup>13</sup>.

La documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno delle riunioni consiliari viene regolarmente messa a disposizione di ciascun Consigliere mediante pubblicazione sul sito *internet* della Società, a cui gli stessi possono accedere in via esclusiva tramite inserimento di una *password* personalizzata. La pubblicazione della documentazione è preceduta da un avviso inviato tramite *e-mail* da una funzione appositamente individuata all'interno della Società. Nel corso del 2016 il termine di preavviso, ritenuto congruo, è stato pari, in media, a 2 (due) giorni.

<sup>13</sup> Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 1.C.5.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, durante il corso delle riunioni, ha comunque assicurato un'ampia trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno consentendo un costruttivo dibattito di approfondimento, anche avvalendosi della partecipazione assidua dei dirigenti della Società e delle società del gruppo.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono presiedute dal Presidente, ed in caso di suo impedimento, assenza o mancanza, dal vice Presidente, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dall'amministratore più anziano di età.

Nell'ambito di ciascuna riunione il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente, nomina un segretario, anche al di fuori dei suoi membri, chiamato a controfirmare il verbale della seduta.

Lo Statuto richiede la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale alle sedute del Consiglio di Amministrazione, in modo da assicurare l'informativa al Collegio Sindacale sull'attività svolta dalla Società e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società stessa o dalle società controllate, ed in particolare sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, che abbiano costituito oggetto di deliberazione, discussione o comunque comunicazione nel corso delle sedute medesime. Qualora nessuno dei membri del Collegio Sindacale sia presente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, o laddove non possa essere garantita un'informativa a carattere almeno trimestrale, lo Statuto prevede che il Presidente e/o l'Amministratore Delegato debbano riferire per iscritto sulle attività di rispettiva competenza al Presidente del Collegio Sindacale, entro il termine massimo di tre mesi. Di tale comunicazione dovrà farsi menzione nel verbale della prima adunanza utile del Collegio Sindacale.

Di prassi assistono alle riunioni del Consiglio di Amministrazione i dirigenti dell'Emittente al fine di fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno. Spetta al Presidente del Consiglio di Amministrazione, anche su richiesta di uno o più amministratori, richiedere all'Amministratore Delegato l'intervento alle riunioni consiliari dei dirigenti della Società e delle società del gruppo, al fine di fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 9 riunioni, nelle date dell'8 febbraio, 3 marzo, 7 aprile, 10 maggio, 17 maggio (sia in parte ordinaria che straordinaria), 5 agosto, 8 novembre, 1 dicembre (in seduta straordinaria), 15 dicembre, che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale. Si precisa, al riguardo, che il numero di assenze, peraltro sempre giustificate, è stato contenuto. La durata media di ogni riunione è stata di circa due ore e trenta minuti. A specifiche riunioni del Consiglio di Amministrazione hanno partecipato, oltre ai dirigenti della Società, soggetti esterni invitati al fine di fornire, in relazione agli argomenti trattati, un contributo specialistico.

In conformità dei criteri stabiliti dall'articolo 1.C.1 del Codice di Autodisciplina, nell'ambito delle attività svolte, il Consiglio di Amministrazione:

a) esamina e approva i piani strategici, industriali e finanziari della Società, il sistema di governo societario della Società stessa, nonché delle controllate aventi rilevanza strategica, monitorandone periodicamente l'attuazione; definisce il sistema di governo societario della Società e la struttura del gruppo;

b) definisce la natura ed il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società <sup>14</sup> includendo nelle proprie valutazioni tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività della Società;

c) valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e delle controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

---

<sup>14</sup> Criterio 1.C.1 lett b) Codice di Autodisciplina (versione luglio 2015).

- d) anche al fine di favorire la massima partecipazione dei Consiglieri e l'effettiva collegialità dell'organo amministrativo, istituisce al proprio interno le commissioni ed i comitati ritenuti opportuni e necessari al miglior funzionamento della Società, definendone compiti e funzioni, consultivi o propositivi;
- e) stabilisce la periodicità, comunque non superiore al trimestre, con la quale gli organi delegati devono riferire al Consiglio di Amministrazione circa l'attività svolta nell'esercizio delle deleghe loro conferite e relativamente ai più significativi atti di gestione del periodo;
- f) valuta il generale andamento della gestione, tenendo in considerazione, in particolare, le informazioni ricevute dagli organi delegati, nonché confrontando, periodicamente, i risultati conseguiti con quelli programmati;
- g) delibera in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate, quando tali operazioni abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società; a tal fine stabilisce criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo e adotta adeguate misure affinché le società controllate con rilevanza strategica sottopongano al preventivo esame del Consiglio di Amministrazione della Società le operazioni i cui riflessi possano avere rilevanza per la stessa;
- h) effettua, almeno una volta all'anno, una valutazione sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi comitati, nonché sulla loro dimensione e composizione, tenendo anche conto di elementi quali le caratteristiche professionali, di esperienza, anche manageriale, e di genere dei suoi componenti, nonché della loro anzianità di carica;
- i) tenuto conto degli esiti della valutazione di cui alla precedente lettera h), esprime agli azionisti, prima della nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, orientamenti sulle figure manageriali e professionali la cui presenza all'interno dell'organo consiliare sia ritenuta opportuna;
- l) fornisce informativa nella relazione sul governo societario: (i) sulla propria composizione, indicando per ciascun componente la qualifica (esecutivo, non esecutivo, indipendente) il ruolo ricoperto all'interno del Consiglio (ad esempio presidente o *chief executive officer*) le principali caratteristiche professionali nonché l'anzianità di carica dalla prima nomina; (ii) sulle modalità di applicazione di quanto sopra indicato e, in particolare, sul numero e sulla durata media delle riunioni del Consiglio e del comitato esecutivo, ove presente, tenutesi nel corso dell'esercizio nonché sulla relativa percentuale di partecipazione di ciascun amministratore; (iii) sulle modalità di svolgimento del processo di valutazione di cui alla precedente lettera h) (iv) sulla tempestività e completezza dell'informativa pre-consiliare, fornendo indicazioni, tra l'altro, in merito al preavviso ritenuto generalmente congruo – e comunque sempre nel rispetto delle specifiche procedure adottate dalla Società – per l'invio della documentazione e indicando se tale termine sia stato normalmente rispettato;
- m) dopo la nomina di un amministratore che si qualifica come indipendente e, successivamente, al ricorrere di circostanze rilevanti ai fini dell'indipendenza e comunque almeno una volta all'anno, esprime una valutazione — sulla base delle informazioni fornite dall'interessato o comunque a disposizione della Società — circa l'effettiva indipendenza dei propri componenti non esecutivi<sup>15</sup>: tale indipendenza verrà valutata in concreto, avendo riferimento ai Criteri Applicativi del Codice di Autodisciplina e prendendo in esame ulteriori fattispecie che possano comunque offrire un giudizio circa ciascun singolo caso; il Consiglio di Amministrazione renderà noto al mercato l'esito delle proprie valutazioni (in occasione della nomina mediante un comunicato diffuso al mercato e, successivamente, nell'ambito della relazione sul governo societario). In tali documenti il Consiglio di Amministrazione: (i) riferisce se siano stati adottati e, in tal caso, con quale motivazione, parametri di valutazione differenti da quelli indicati nel Codice di Autodisciplina, anche con riferimento a singoli Amministratori; e (ii) illustra i criteri quantitativi e/o qualitativi eventualmente utilizzati per valutare la significatività dei rapporti oggetto di valutazione<sup>16</sup>;

<sup>15</sup> Principio 3.P.2 Codice Autodisciplina

<sup>16</sup> Criterio 3.C.4. Codice Autodisciplina

- n) sulla base delle informazioni ricevute dagli Amministratori, rileva annualmente e rende note nella relazione sul governo societario le cariche di amministratore o sindaco ricoperte dai Consiglieri in altre società quotate in mercati regolamentati (anche esteri), in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni;
- o) esprime il proprio orientamento in merito ai criteri da applicare per valutare gli incarichi di amministratore o sindaco nelle società di cui al punto che precede, al fine di stabilire se essi, per numero e contenuto, possano considerarsi compatibili con un efficace svolgimento dell'incarico di amministratore della Società, tenendo conto della partecipazione degli Amministratori ai comitati costituiti all'interno del Consiglio<sup>17</sup>. A tal fine, mediante apposita procedura, individua criteri generali differenziati<sup>18</sup>, in ragione dell'impegno connesso a ciascun ruolo (di consigliere esecutivo, non esecutivo o indipendente), anche in relazione alla natura e alle dimensioni delle società in cui gli incarichi sono ricoperti, nonché alla loro eventuale appartenenza al gruppo della Società;
- p) determina, acquisito il parere del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, i nominativi dei Dirigenti della Società, nonché dei componenti i Consigli di Amministrazione, dei Sindaci, degli Amministratori delegati e Direttori Generali delle società controllate aventi rilevanza strategica; acquisito il parere del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, ne fissa il compenso;
- q) promuove iniziative volte a favorire la partecipazione più ampia possibile e consapevole degli azionisti e a rendere agevole l'esercizio dei diritti degli stessi, garantendo tempestività ed esaustività delle informazioni che vengono loro trasmesse;
- r) provvede all'aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo previsto dal D. Lgs. n. 231/2001, vigilando sulla sua concreta osservanza e provvedendo alla mappatura dei rischi di reato, in stretto collegamento con l'attività dell'Organismo di Vigilanza;
- s) nomina, previo parere del Collegio Sindacale, un Dirigente Preposto alle Redazioni dei Documenti Contabili ai sensi delle disposizioni introdotte dalla Legge 262/2005;
- t) può designare un Amministratore indipendente quale *lead independent director* che rappresenti un punto di riferimento e di coordinamento delle istanze e dei contributi degli amministratori non esecutivi e, in particolare, di quelli che sono indipendenti<sup>19</sup>;
- u) qualora l'Assemblea, per far fronte ad esigenze di carattere organizzativo, autorizzi in via generale e preventiva deroghe al divieto di concorrenza previsto dall'art. 2390 del codice civile valuta nel merito ciascuna fattispecie problematica e segnala alla prima assemblea utile eventuali criticità. A tal fine, ciascun Amministratore informa il Consiglio, all'atto dell'accettazione della nomina, di eventuali attività esercitate in concorrenza con l'emittente e, successivamente, di ogni modifica rilevante;
- v) al fine di assicurare la corretta gestione delle informazioni societarie provvede ad aggiornare, su proposta dell'Amministratore Delegato o del Presidente del Consiglio di Amministrazione, la procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti l'emittente, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate<sup>20</sup>;
- z) valuta se adottare un piano per la successione degli amministratori esecutivi, previa istruttoria del Comitato Nomine e Remunerazione<sup>21</sup>.
- Inoltre, nell'ambito del sistema di controllo interno e gestione dei rischi della Società, il Consiglio di Amministrazione, previo parere del Comitato Controllo e Rischi:

<sup>17</sup> Criterio 1.C.3. Codice Autodisciplina

<sup>18</sup> 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.

<sup>19</sup> Principio 2.C.3. Codice Autodisciplina.

<sup>20</sup> Commento art. 1 Codice Autodisciplina.

<sup>21</sup> Principio 5.C.2. Codice Autodisciplina.

- definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, determinando inoltre il grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati;
- valuta, con cadenza almeno annuale, l'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché la sua efficacia;
- approva, con cadenza almeno annuale, il piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, sentiti il Collegio Sindacale e l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
- descrive nella relazione sul governo societario le principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e le modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, esprimendo la propria valutazione sull'adeguatezza dello stesso;
- valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;
- nomina e revoca, su proposta dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché sentito il Collegio Sindacale, il responsabile della Funzione di *Internal Audit*.

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

In aderenza alle disposizioni del Codice di Autodisciplina, il Consiglio di Amministrazione, in occasione della riunione consiliare appositamente indetta il giorno 28 febbraio 2017, tenuto conto delle Relazioni fornite dall'Amministratore Incaricato del Sistema Controllo Interno e Gestione Rischi, dal Comitato Controllo e Rischi (già Comitato per il Controllo Interno), dall'Organismo di Vigilanza e dall'*Internal Audit*, nonché della Relazione del Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari, ha ritenuto di valutare adeguato l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile dell'Emittente e delle sue controllate, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e alla gestione dei conflitti di interesse<sup>22</sup>. A tal proposito si evidenzia che sono individuate quali controllate con rilevanza strategica tutte le società controllate del gruppo (*cf.* 2.1 della Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2016), posto che in esse sono allocate le gestioni dei settori di *business* del Gruppo.

Inoltre, il Consiglio ha altresì valutato il generale andamento della gestione, sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore Delegato il quale riferisce, a norma delle disposizioni statutarie, al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale con periodicità almeno trimestrale sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle sue controllate.

Nel corso del 2016, 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.

Il Consiglio di Amministrazione ha svolto anche per quest'anno il processo di autovalutazione della propria performance (cosiddetta "Board review") che venne avviato nel 2007, in tal modo rimanendo allineato con le best practice

<sup>22</sup> Codice di Autodisciplina: Criterio applicativo 1.C.4

internazionali e dando attuazione alle previsioni del Codice di Autodisciplina in materia.

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, IGD ha affidato alla società di consulenza Egon Zehnder l'incarico al fine di assisterla in tale processo, con modalità specifiche riferite al primo anno di mandato del Consiglio.

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

L'autovalutazione si è svolta nei mesi di gennaio e febbraio 2017, riferita all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 ed è stata effettuata in linea con la più evoluta metodologia a livello internazionale, con l'assistenza della società di consulenza Egon Zehnder.

L'autovalutazione si è svolta con le modalità adeguate ad un Consiglio nel suo secondo anno di mandato, ovvero di cosiddetto "follow up", che tenga conto del lavoro svolto l'anno precedente e si focalizzi sulle principali aree individuate come meritevoli di azioni di modifica o approfondimento nella presentazione effettuata al Consiglio per l'esercizio precedente

Il processo di valutazione si è sviluppato tramite:

discussione individuale con ciascun Consigliere, sulla traccia di un questionario specificamente predisposto;

analisi delle indicazioni e dei commenti emersi, e predisposizione di un Rapporto di Sintesi al Consiglio;

discussione in Consiglio dei principali risultati e del successivo piano di azione.

I risultati della Board Review sono stati presentati e discussi nel Consiglio di Amministrazione del 28 febbraio 2017..

In sintesi, i Consiglieri hanno confermato l'apprezzamento per i punti di forza del Consiglio. Nell'insieme, i Consiglieri considerano punti di forza del Consiglio:

- una dimensione e una composizione adeguate, una valida combinazione di competenze, diverse tra loro e ben strutturate;
- i consiglieri indipendenti per i loro contributi di indipendenza sostanziale;
- la capacità di gestire efficacemente le situazioni di potenziale conflitto di interesse e le operazioni con parti correlate;
- i limiti adeguati al cumulo delle cariche previsti dal regolamento in essere, e il fatto che il numero e la natura degli incarichi ricoperti dagli amministratori consenta loro di dedicare tempo e risorse adeguate allo svolgimento del loro compito;
- il numero e la durata delle riunioni, la presenza e la partecipazione dei consiglieri, le discussioni dirette, aperte, approfondite e tali da favorire vivacità di confronto e dialettica, il clima positivo e costruttivo interno al consiglio, la dialettica efficace tra amministratori indipendenti e non indipendenti, il dibattito e l'approfondimento che precede le decisioni, la scelta dei temi all'ordine del giorno, il flusso informativo e le presentazioni in Consiglio, la gestione delle informazioni price sensitive.
- il supporto organizzativo adeguato ricevuto dalla Segreteria Societaria;
- le modalità con cui si affrontano le questioni di strategia, con piena ed esaustiva informazione sulle aree di maggiore importanza strategica, e una definizione della strategia chiara e condivisa;
- un presidio del rischio efficace, così come efficace è percepito il sistema di controlli;
- l'interazione tra Presidente e Amministratore Delegato e il ruolo svolto dal Presidente, che assicura il corretto flusso di informazioni, favorisce lo scambio tra i Consiglieri e mostra le necessarie leadership e autorevolezza;
- la squadra manageriale della società, il suo coinvolgimento nelle riunioni e i contenuti e le modalità di lavoro;
- il funzionamento dei comitati e il loro contributo al Consiglio, unanime nel ritenere non necessaria la aggiunta di altri comitati;

- l'attività del Collegio Sindacale, per il quale riconosce un buon impatto sul lavoro complessivo del Consiglio;
- la conoscenza della struttura organizzativa e del management, il processo di valutazione della performance dell'Amministratore Delegato e dell'alta dirigenza.

Una maggioranza dei consiglieri si dice soddisfatta dei passi avanti e progressi effettuati dal Consiglio sui seguenti punti :

- è stato istituito e apprezzato un programma «informale» di orientamento (cosiddetta «induction»), soprattutto per facilitare il lavoro dei nuovi consiglieri;
- sono state organizzate (e si auspica che si continui a farlo) occasioni di incontro informale tra i Consiglieri, anche tra un consiglio e l'altro, come seminari, offsite e simili, su impulso del Presidente;
- il Collegio Sindacale ha lavorato con sempre maggiore impatto sull'attività del Consiglio;
- si sono approfondite le minacce e le opportunità collegate al commercio elettronico in Italia.

Infine, una maggioranza di consiglieri evidenzia una area di possibile ulteriore lavoro e miglioramento :

- Approfondire il tema del piano di successione dell'Amministratore Delegato e delle posizioni esecutive chiave, con la prospettiva di adottare un processo di successione e i piani di sviluppo, in modo strutturato nell'orizzonte del mandato.

A tal riguardo, si suggerisce per il futuro una specifica riflessione da parte del Consiglio di Amministrazione.

Da ultimo, val la pena precisare che, alla data della presente Relazione, l'Assemblea della Società non ha autorizzato deroghe in via generale e preventiva al divieto di concorrenza previsto all'art. 2390 del Cod.civ.<sup>23</sup>.

### **3.4.4 ORGANI DELEGATI**

#### **Amministratore Delegato**

Lo Statuto<sup>24</sup> prevede che il Consiglio di Amministrazione possa delegare, nei limiti di cui all'art. 2381 del Codice Civile e determinando i limiti della delega, proprie attribuzioni ad un comitato esecutivo composto di alcuni dei suoi membri e/o ad uno o più dei suoi componenti che assumeranno la carica di amministratore delegato o di amministratori delegati.

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato tra i propri membri, nel corso della riunione del 17 aprile 2015, a seguito dell'Assemblea che ha eletto gli attuali componenti dell'organo amministrativo, l'Amministratore Delegato individuandolo nella persona del Sig. Claudio Albertini, attribuendo al medesimo i seguenti poteri:

- elaborare e proporre – d'intesa con il Presidente – le politiche ed i programmi degli investimenti immobiliari societari nel quadro dei piani pluriennali per le strategie di sviluppo approvate dal Consiglio di Amministrazione;
- elaborare e proporre le strategie e le politiche finanziarie della Società e del Gruppo in relazione agli obiettivi di sviluppo, di redditività e di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione con attribuzione di responsabilità per la loro attuazione; controllare che l'attuazione degli obiettivi avvenga nel rispetto degli indirizzi fissati dal Consiglio di Amministrazione in materia;
- ottimizzare strumenti e procedure della gestione finanziaria, curare e mantenere le relazioni con il sistema finanziario;
- elaborare e proporre le strategie inerenti lo sviluppo organizzativo e le politiche di assunzione, gestione e formazione delle risorse umane;
- proporre al Consiglio di Amministrazione i principi contabili e gestionali per il Gruppo, curare la corretta formulazione del Bilancio (Civiltico-Gestionale-Consolidato); verificare il rispetto delle direttive di Gruppo così come delle norme e leggi amministrative, fiscali e legali;

<sup>23</sup> Codice di Autodisciplina: Criterio applicativo 1.C.4.

<sup>24</sup> Art. 23 dello Statuto

- coordinare la predisposizione dei piani industriali, dei piani poliennali, del preventivo annuale e la relativa rendicontazione;
- assicurare e coordinare le attività inerenti: servizi generali, problematiche legali e fiscali della società;
- assumersi la responsabilità della corretta e tempestiva realizzazione degli interventi immobiliari eseguiti direttamente dalla società nel rispetto dei progetti, dei *budget* di spesa e dei tempi di realizzazione approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- assumersi la responsabilità del controllo esecutivo dell'avanzamento delle commesse acquisite da terzi chiavi in mano;
- assumersi la responsabilità della corretta manutenzione del patrimonio immobiliare, nell'ambito dei contratti di locazione e affitto sottoscritti da IGD SIIQ S.p.A. con terzi, dei *budget* di spesa approvati dal Consiglio di Amministrazione e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- assumersi la responsabilità della predisposizione del piano annuale degli interventi nonché dei relativi *budget* preventivi di spesa sia per quanto riguarda le nuove realizzazioni che per le manutenzioni da sottoporre alla approvazione del Consiglio di Amministrazione;
- mantenere, d'intesa con il Presidente, le relazioni con le cooperative socie circa i piani di integrazione dei rispettivi piani di investimento;
- individuare, d'intesa con il Presidente, la dimensione ottimale degli organi ed i nominativi per le cariche di Consigliere e Sindaco, nonché di Presidente, Vice Presidente e/o Amministratore Delegato delle società controllate e collegate affinché il Presidente stesso possa sottoporli al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione;
- sovrintendere alla gestione del processo di nomina per la copertura delle principali posizioni manageriali dell'intero gruppo;
- definire, d'intesa con il Presidente, le proposte per il trattamento economico dell'Alta Dirigenza della Società e dell'intero gruppo da sottoporre al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione per lo svolgimento delle relative funzioni;
- curare che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società sia adeguato alla natura ed alle dimensioni dell'impresa.

L'Amministratore Delegato della Società è qualificabile come il principale responsabile della gestione dell'impresa (*chief executive officer*) ai sensi del Codice di Autodisciplina. Al riguardo, si segnala che l'Amministratore Delegato non ha assunto l'incarico di amministratore di altro emittente non appartenente allo stesso gruppo di cui sia amministratore delegato un amministratore della Società (cd. *interlocking directorate*).

#### **Presidente e Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione**

Lo Statuto<sup>25</sup> prevede che il Consiglio di Amministrazione nomini, tra i suoi componenti, il Presidente, qualora non sia stato nominato dall'Assemblea. Il Consiglio può nominare un Vice-Presidente. In caso di suo impedimento, assenza o mancanza il Presidente è sostituito in tutte le sue attribuzioni dal Vice-Presidente, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dall'Amministratore Delegato.

La rappresentanza legale<sup>26</sup> della Società di fronte a qualunque autorità giudiziaria o amministrativa e di fronte ai terzi, nonché la firma sociale, spettano al Presidente; in caso di suo impedimento, assenza o mancanza al Vice-Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo al Consigliere più anziano di età.

<sup>25</sup> Art. 17 dello Statuto

<sup>26</sup> Art. 24.1 dello Statuto

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 17 aprile 2015, ha nominato quale Presidente del Consiglio di Amministrazione il Sig. Gilberto Coffari, attribuendogli le seguenti funzioni:

- elaborare e proporre – d'intesa con l'Amministratore Delegato e su proposta di quest'ultimo – le politiche ed i programmi di investimenti immobiliari societari nel quadro dei piani pluriennali per le strategie di sviluppo approvate dal Consiglio di Amministrazione;
- mantenere le relazioni con le cooperative socie in merito all'aggiornamento dei rispettivi piani di investimento nel segmento dei Centri Commerciali;
- ricoprire il ruolo di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; in tal veste, coordinandosi per quanto necessario con l'Amministratore Delegato: (i) cura l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate e li sottopone periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione; (ii) dà esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia; (iii) riferisce periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione con la frequenza fissata da quest'ultimo sia in relazione all'identificazione dei rischi, sia in relazione alla più complessiva attività relativa alla gestione del sistema di controllo, al suo concreto funzionamento e alle misure in proposito adottate; (iv) si occupa dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare; (v) può chiedere alla funzione di *internal audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione ai Presidenti del Comitato Controllo e Rischi e del Collegio Sindacale; (vi) riferisce tempestivamente al Consiglio in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il Consiglio di Amministrazione possa prendere le opportune iniziative; (vii) propone al Consiglio di Amministrazione la nomina, la revoca e la remunerazione del Responsabile della funzione di *internal audit* ed esprime proposte al Consiglio di Amministrazione al fine di assicurare che lo stesso sia dotato di risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità.

Nel corso della riunione consiliare del 17 aprile 2015, la Società, con l'intento di adottare un sistema ritenuto più coerente con la *best practice* delle società quotate, attraverso la separazione del presidio del controllo dalla gestione e in linea con quanto fatto nel corso del 2012 per il precedente mandato, ha individuato l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo e di Gestione dei Rischi nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale, per effetto della succitata attribuzione, è considerato amministratore esecutivo. Contestualmente sono stati revocati i relativi poteri conferiti originariamente all'Amministratore Delegato.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 17 aprile 2015 ha nominato quale Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione il dott. Fernando Pellegrini, attribuendogli l'esercizio dei poteri assegnati al Presidente in caso di assenza e/o impedimento di quest'ultimo.

#### **Comitato esecutivo (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)**

La Società ha ritenuto di non costituire il Comitato esecutivo.

#### **Informativa al Consiglio**

Conformemente a quanto previsto dall'articolo 23.2 dello Statuto e a quanto previsto dall'articolo 150 del TUF, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sono informati sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle sue controllate. In particolare l'organo delegato riferisce con periodicità almeno trimestrale, in occasione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione. L'informativa viene resa in concomitanza con l'approvazione consiliare delle situazioni contabili periodiche (Bilancio, Relazione

Finanziaria Semestrale e Resoconti intermedi di gestione). Ciascun amministratore può chiedere agli organi delegati che siano fornite informazioni in Consiglio relative alla gestione della Società. Al fine di favorire l'ordinata organizzazione del flusso informativo, la Società si è dotata di una procedura che definisce, in termini puntuali, le regole da seguire per l'adempimento degli obblighi di informativa. La finalità principale della procedura in questione è quella di implementare gli strumenti di *corporate governance* con i quali dare concreta attuazione alle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina. In particolare, la Procedura, assicurando la trasparenza della gestione della Società, consente a ciascun amministratore di condividere la gestione stessa in maniera più consapevole e informata attivando i flussi informativi tra consiglieri delegati e Consiglio di Amministrazione così come raccomandati dal Codice di Autodisciplina volti, da un lato, a sancire la "centralità" dell'organo di gestione della società nel suo *plenum* e, dall'altro lato, a rinforzare le funzioni di controllo interno.

Inoltre con la Procedura richiamata, si forniscono al Collegio Sindacale informazioni funzionali allo svolgimento dell'attività di vigilanza ad esso demandato dal Testo Unico della Finanza (art. 149).

#### **3.4.5 ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI<sup>27</sup>**

Il Consiglio di Amministrazione ha considerato amministratore esecutivo l'Amministratore Delegato individuato nella persona del Sig. Claudio Albertini. Inoltre, nella riunione del 17 aprile 2015 il Consiglio di Amministrazione, in linea con quanto fatto nel corso del 2012 per il precedente mandato, ha conferito l'incarico di Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo e di Gestione dei Rischi al Presidente, il quale, pur non essendo destinatario di altre deleghe, con riferimento e limitatamente alle attribuzioni connesse a tale incarico, è stato qualificato come amministratore esecutivo in linea con quanto previsto nel Commento all'art. 7 del Codice di Autodisciplina.

#### **3.4.6 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI**

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha valutato all'atto della nomina e successivamente con cadenza annuale la permanenza dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e di quelli previsti dal TUF in capo agli amministratori non esecutivi qualificati come indipendenti. L'esito di tale valutazione è stato reso noto al mercato.

Alla luce di una valutazione sostanziale delle informazioni fornite dagli Amministratori, il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 28 febbraio 2017 ha confermato la permanenza del requisito di indipendenza<sup>28</sup> in capo agli amministratori in carica e che, all'atto della nomina, sono stati qualificati indipendenti Elisabetta Gualandri, Milva Carletti, Rossella Saoncella, Luca Dondi Dall'Orologio, Andrea Parenti, Livia Salvini e Matthew D. Lentz, i quali hanno attestato il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del D.Lgs. 58/98, del Regolamento Consob Mercati e del Codice di Autodisciplina.

In linea con le raccomandazioni del Codice di Autodisciplina, in data 24 febbraio 2017 il Collegio Sindacale ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri membri<sup>29</sup>.

Tenuto conto che l'attuale Consiglio di Amministrazione si compone di 13 membri, ne consegue che la percentuale di amministratori indipendenti rispetto all'attuale composizione è pari al 53,8% 7 su 13, e la percentuale rispetto al totale degli amministratori non esecutivi è pari al 63,6% 7 su 11.

Gli amministratori indipendenti si sono riuniti in data 18 gennaio 2017, per discutere di temi ritenuti di maggior interesse rispetto al funzionamento del Consiglio di Amministrazione e alla gestione sociale.

#### **3.4.7 LEAD INDEPENDENT DIRECTOR**

<sup>27</sup> Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 2.C.1.

<sup>28</sup> Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 3.C.4.

<sup>29</sup> Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 3.C.5.

A seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione in data 15 aprile 2015, non persistendo alcuna delle circostanze che ai sensi del Codice di Autodisciplina, richiedono la nomina di un *Lead Independent Director*, la Società non ha proceduto alla nomina del *Lead Independent Director*.

### 3.5 IL TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

#### **Regolamento per la Gestione, il Trattamento e la Comunicazione al pubblico delle Informazioni Riservate e Privilegiate e la tenuta del Registro Insider**

La Società, in linea con le raccomandazioni del Codice, con particolare riferimento alle informazioni “privilegiate” (ovvero “price sensitive”) ex art. 114, comma 1, del TUF, si era dotata già dal dicembre 2006 di un’apposita Procedura per la gestione ed il trattamento delle informazioni riservate e per la comunicazione all’esterno di documenti e di informazioni. Inoltre, la Società in aderenza alle disposizioni rivenienti dall’art. 115-bis del TUF, aveva altresì istituito, già dal giugno 2006, il Registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate.

Nel corso del 2016, a seguito dell’entrata in vigore del Regolamento (UE) n. 596/2014 (“**MAR**”) la Società ha approvato un nuovo Regolamento per la Gestione, il Trattamento e la Comunicazione al pubblico delle Informazioni Riservate e Privilegiate e la tenuta del Registro Insider (“**Regolamento**”). Sono destinatari del Regolamento gli amministratori, i sindaci, i dirigenti e tutti i dipendenti della Società e/o delle sue controllate, nonché gli altri soggetti che agiscono in nome o per conto della Società e/o delle sue controllate che hanno accesso ad Informazioni Riservate o Privilegiate della Società nell’esercizio di un’occupazione, di una professione o di una funzione.

La valutazione sulla natura privilegiata di una informazione è di competenza dell’Amministratore Delegato che, a tal fine, può avvalersi del supporto delle strutture aziendali di volta in volta competenti, della funzione Affari Legali e Societari e dell’Investor Relator. Qualora l’Amministratore Delegato ne ravvisi l’opportunità o la necessità, la predetta valutazione può essere rimessa al Consiglio di Amministrazione.

La Società comunica al pubblico, il prima possibile, le Informazioni Privilegiate con modalità che consentono un accesso rapido, gratuito, non discriminatorio e simultaneo in tutta l’Unione Europea nonché una valutazione completa, corretta e tempestiva delle informazioni medesime da parte del pubblico, mediante diffusione di un apposito comunicato stampa.

La Società può ritardare, sotto la sua responsabilità, la comunicazione al pubblico di informazioni Privilegiate, 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 del registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate (“**Registro**”), tenuto dalla Società ai sensi del Regolamento.

Il Registro è suddiviso in due distinte sezioni: una sezione definita “occasionale” per specifiche informazioni privilegiate, così come individuate di volta in volta, che riporta i dati delle persone che hanno accesso alla stessa; una sezione definita “permanente” in cui sono inclusi i soggetti che hanno sempre accesso a tutte le informazioni privilegiate.

#### **Internal dealing**

La Società, in ottemperanza all’articolo 114, comma 7, del TUF e alle disposizioni di attuazione previste dagli artt. 152-*sexies* e seguenti del Regolamento Emittenti, aveva adottato già dal gennaio 2007 una procedura diretta a disciplinare, gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate su azioni della Società o su altri strumenti finanziari ad esse collegati (“**Procedura Internal Dealing**”).

Nel corso del 2016, a seguito dell’entrata in vigore del MAR, la Società ha approvato l’aggiornamento della Procedura di Internal Dealing, al fine di recepire le relative novità normative.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Procedura Internal Dealing, disponibile sul sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/Governance/Internal-Dealing>.

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

Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno già nel corso del 2008 più comitati, quali il Comitato di Presidenza, il Comitato Controllo e Rischi (già Comitato per il Controllo Interno), il Comitato per le Nomine e la Remunerazione, (risultante dall'accorpamento delle funzioni del Comitato per la Remunerazione e del Comitato Nomine) e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

Va precisato che, essendo la Società soggetta a direzione e coordinamento del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., che detiene una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale della Società, ex art. 2497 Cod. civ., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 37 del Regolamento Mercati Consob, ai sensi del quale è previsto al comma 1, lett. d), che i comitati istituiti ai sensi del Codice di Autodisciplina siano composti da soli amministratori indipendenti ai sensi delle disposizioni richiamate.

Il Consiglio di Amministrazione, già nel corso del 2012, recependo quanto raccomandato dal Codice nei Commenti all'articolo 4, ritenute sussistenti le sottese esigenze organizzative, ha deliberato di accorpare il Comitato per la Remunerazione e il Comitato Nomine, unificando le funzioni ad essi attribuite in un unico "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione". I componenti dei succitati comitati sono stati eletti in occasione dell'ultimo rinnovo dell'organo amministrativo nell'aprile 2015 (con riferimento al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, si rinvia a quanto indicato nella Sezione 12 "Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate").

### 3.7 COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE

L'accorpamento delle funzioni del Comitato per le Nomine con quelle attribuite al Comitato per la Remunerazione e, quindi, l'istituzione di un unico comitato denominato "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione" è stato deciso per ragioni di ordine organizzativo ed efficienza interni al Consiglio nonché in considerazione della stretta correlazione tra le competenze del preesistente comitato per la remunerazione della Società e quelle spettanti al comitato nomine ai sensi del Codice di Autodisciplina. La Società ha verificato che i componenti del comitato per la remunerazione possiedono i requisiti di indipendenza, professionalità ed esperienza richiesti anche per ricoprire il ruolo di componenti del comitato per le nomine.

**Composizione e funzionamento del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)**

<b>Comitato per le Nomine e per la Remunerazione</b>	
	Presidente
<b>Andrea Parenti</b>	(Indipendente)
<b>Milva Carletti</b>	(Indipendente)
<b>Elisabetta Gualandri</b>	(Indipendente)

Il Consiglio di Amministrazione, previa analisi dei *curricula* degli amministratori componenti il Comitato per le Nomine e la Remunerazione, ha verificato ed attestato che il consigliere Andrea Parenti è in possesso di adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive.

Partecipano di diritto alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Vice Presidente e l'Amministratore Delegato.

Nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato per le Nomine e la Remunerazione in cui vengono formulate le proposte all'organo consiliare relative alla propria remunerazione.

Il Comitato per le Nomine e la Remunerazione attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 17 aprile 2015, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli azionisti del 15 aprile 2015.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione in carica è composto dai Consiglieri indipendenti Andrea Parenti (Presidente), Milva Carletti ed Elisabetta Gualandri. Nel corso del 2016, il Comitato si è riunito 5 (cinque) volte, nelle date del 3 marzo, 18 aprile, 10 maggio, 26 luglio e 6 dicembre. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è pari al 100% per tutti i componenti del Comitato. Parimenti, il Presidente del Collegio Sindacale, è stato presente a 4 (quattro) riunioni su 5 (cinque).

Nel corso dell'esercizio 2016, la durata media delle riunioni è stata di circa 45 minuti. Le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

#### **Funzioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione**

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione svolge: (i) un ruolo propositivo e consultivo nell'individuazione della composizione ottimale del Consiglio di Amministrazione, nella scelta delle figure apicali della Società e nell'individuazione delle designazioni degli amministratori, dei sindaci e dei dirigenti delle società controllate aventi rilevanza strategica, il tutto nella prospettiva di garantire un adeguato livello di indipendenza degli amministratori rispetto al *management*, nonché (ii) funzioni istruttorie, propositive e consultive in materia di remunerazione, contribuendo a far sì che i compensi degli amministratori e dirigenti con responsabilità strategiche della Società e degli amministratori delle società controllate – pur ispirati a principi di sobrietà – siano stabiliti in misura e in forma tale da costituire una remunerazione dell'attività svolta adeguata e tale da trattenere e motivare i soggetti dotati delle caratteristiche professionali utili per gestire con successo la Società e il gruppo a essa facente capo.

Il Comitato propone altresì al Consiglio i candidati alla carica di Amministratore nei casi di cooptazione, qualora occorra sostituire amministratori indipendenti.

Inoltre il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è chiamato a formulare pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla periodica autovalutazione e all'ottimale dimensione e composizione dello stesso, ed esprimere raccomandazioni in merito alle figure professionali la cui presenza all'interno del Consiglio potrebbe risultare opportuna per garantirne la migliore efficienza collegiale nonché sul numero massimo degli incarichi di amministratore e sindaco ed eventuali deroghe al divieto di concorrenza.

Spetta al Comitato per le Nomine e la Remunerazione valutare periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della politica per la remunerazione, avvalendosi, per quanto riguarda i dirigenti con responsabilità strategiche, delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato.

Esso è altresì chiamato a formulare pareri sulla scelta del tipo di organo amministrativo (monocratico o collegiale), sul numero dei componenti e sui nominativi da indicare nelle sede competenti all'assunzione delle relative delibere per le cariche di Amministratore e Sindaco, nonché di Presidente, Vice-Presidente e Direttore generale (e/o Amministratore Delegato) delle controllate e collegate.

La Società garantisce al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione le risorse finanziarie adeguate allo svolgimento dei propri compiti.

Le informazioni in dettaglio relative alle funzioni del "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione" sono rese nella Relazione sulla Remunerazione, pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, disponibile sul sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione>, a cui si fa espresso rinvio.

### **3.8 REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI**

Le informazioni della presente Sezione sono rese nella Relazione sulla Remunerazione, pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, disponibile sul sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione> a cui si fa espresso rinvio.

### **3.9 COMITATO DI PRESIDENZA**

---

#### **Comitato di Presidenza**

<b>Gilberto Coffari</b>	Presidente
<b>Fernando Pellegrini</b>	Vice Presidente
<b>Claudio Albertini</b>	Amministratore Delegato
<b>Elio Gasperoni</b>	Consigliere

Il Comitato di Presidenza collabora, con funzione consultiva ed istruttoria, all'individuazione delle politiche di sviluppo e delle linee guida dei piani strategici ed operativi da sottoporre al Consiglio di Amministrazione e sovrintende al controllo della corretta attuazione delle stesse: in particolare è chiamato ad esprimersi sulle operazioni di sviluppo ed investimento aventi rilevanza strategica, tali da incidere significativamente sul valore e sulla composizione del patrimonio sociale o da influenzare in maniera rilevante il prezzo del titolo azionario.

Il Comitato di Presidenza attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 17 aprile 2015 ed è composto da Gilberto Coffari (Presidente), Fernando Pellegrini, Claudio Albertini e Elio Gasperoni.

Nel corso del 2016, il Comitato di Presidenza si è riunito 5 (cinque) volte. La durata media delle riunioni è stata di circa h. 2 (due ore).

### 3.10 COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Il Comitato Controllo e Rischi è costituito nell'ambito del Consiglio di Amministrazione, secondo le regole del Codice di Autodisciplina<sup>30</sup>.

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

#### Comitato Controllo e Rischi

<b>Elisabetta Gualandri</b>	Presidente (Indipendente)
<b>Livia Salvini</b>	(Indipendente)
<b>Rossella Saoncella</b>	(Indipendente)

Va precisato che, essendo IGD soggetta a direzione e coordinamento del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop. che detiene una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale della Società, ex art. 2497 cod.civ., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 37 del Regolamento Mercati Consob, il cui comma 1, lett. d), prevede che il Comitato Controllo e Rischi sia composto da soli amministratori indipendenti ai sensi delle disposizioni del Codice di Autodisciplina e del medesimo art. 37, comma 1, lett d), del Regolamento Mercati Consob. Il Consiglio di Amministrazione al momento della nomina dei componenti, esaminati i *curricula* dei consiglieri indipendenti candidati, ha valutato che gli stessi sono in possesso di almeno uno dei parametri di valutazione dell'esperienza in materia contabile e finanziaria individuati nell'esperienza almeno triennale nell'esercizio di: (i) funzioni dirigenziali in settori di amministrazione, finanza o controllo di società di capitali, ovvero (ii) attività professionale o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche o finanziarie, ovvero (iii) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti nei settori creditizio, finanziario e assicurativo.

Alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi partecipano il Presidente del Consiglio di Amministrazione in qualità di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nonché il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato, potendo comunque partecipare anche gli altri sindaci. Vengono altresì invitati a partecipare alle riunioni del Comitato il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato.

Il Comitato Controllo e Rischi in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 17 aprile 2015 ed è composto dai Consiglieri indipendenti Elisabetta Gualandri (Presidente), Livia Salvini e Rossella Saoncella. Nel corso del 2016 il Comitato si è riunito 7 (sette) volte, nelle date del 25 gennaio, 29 febbraio, 10 maggio, 27 luglio, 28 ottobre, 8 novembre e 15 dicembre. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è pari al 100% per il Presidente Elisabetta Gualandri e per il Consigliere Indipendente Rossella Saoncella, pari all'86% per il Consigliere Indipendente Livia Salvini. Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi, in *compliance* con quanto raccomandato nel Criterio

<sup>30</sup> Codice di Autodisciplina: Criterio applicativo 7.C.2.

applicativo 4.C.1. del Codice di Autodisciplina lettera d), a seguito dell'approvazione nel corso del 2016 del nuovo "Regolamento di *Governance*" da parte della Società, ha dato informativa al primo Consiglio di Amministrazione utile circa il contenuto e l'esito delle riunioni tenutesi precedentemente.

Le riunioni del Comitato Controllo e Rischi hanno visto la partecipazione del Presidente del Collegio Sindacale nella persona della dott.ssa Anna Maria Allievi per una percentuale pari al 71%.

La durata media delle riunioni è stata di circa h 1 e 30 (un'ora e trenta minuti). Le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

#### **Funzioni attribuite al Comitato Controllo e Rischi**

Il Comitato Controllo e Rischi esprime il proprio parere preventivo al Consiglio di Amministrazione nell'espletamento delle seguenti attribuzioni:

- definizione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, determinando inoltre il grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati;
- 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*, sentito il Collegio Sindacale e l'Amministratore incaricato Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
- descrizione nella relazione sul governo societario delle principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e le modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, esprimendo la propria valutazione sull'adeguatezza dello stesso;
- valutazione, sentito il Collegio Sindacale, dei risultati esposti dal revisore legale nell'eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;
- nomina e revoca, su proposta dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché sentito il Collegio Sindacale, del responsabile della Funzione di *Internal Audit*.

Il Comitato Controllo e Rischi, oltre ad assistere il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti sopra indicati, svolge direttamente, tra l'altro, i seguenti compiti:

- a) valuta, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentito il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- b) esprime pareri su specifici aspetti inerenti all'identificazione dei principali rischi aziendali;
- c) esamina le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione *internal audit*.
- d) monitora l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di *internal audit*;
- e) può chiedere alla funzione di *internal audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;
- f) riferisce al Consiglio di Amministrazione, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta e sull'adeguatezza e sull'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

- g) supporta, con un'adeguata attività, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di Amministrazione sia venuto a conoscenza.

Le prerogative del Comitato Controllo e Rischi rappresentano un elenco aperto, che si può arricchire di ulteriori funzioni. Il Consiglio di Amministrazione cura che – anche su indicazione di quest'ultimo – il Comitato Controllo e Rischi benefici di un adeguato supporto istruttorio nello svolgimento dei compiti attribuiti alla sua competenza.

Nel corso delle riunioni tenutesi durante l'esercizio 2016, 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 (area Italia e area Romania), selezione fornitori, finanza e tesoreria, ciclo attivo e passivo, gestione dello scaduto (area Italia e area Romania), comunicazioni al mercato ed *internal dealing*;
- c. rilascio di un parere positivo in merito al conferimento dell'incarico al Responsabile della funzione di *internal audit*;
- d. esame dello stato di avanzamento del progetto di *Enterprise Risk Management* nell'anno 2016;
- e. rilascio del parere favorevole al Consiglio di Amministrazione circa l'approvazione del piano di *audit* per il 2017, predisposto dal Responsabile della funzione di *internal audit*, basato sul processo di prioritizzazione dei rischi indicato nell'ambito del processo di *risk management*.

La Società garantisce al Comitato Controllo e Rischi le risorse finanziarie adeguate allo svolgimento dei propri compiti.

### 3.11 SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

La Società si è dotata di un sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, rappresentato da un insieme di regole, comportamenti, politiche, procedure e strutture organizzative volte a consentire attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi una conduzione dell'impresa sana, corretta ed indirizzata al conseguimento degli obiettivi aziendali, in un'ottica di creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo. Il sistema di controllo interno e gestione dei rischi concorre ad assicurare la salvaguardia del patrimonio sociale, l'efficienza e l'efficacia dei processi aziendali, l'affidabilità delle informazioni fornite agli organi sociali e al mercato, il rispetto di leggi e regolamenti nonché dello Statuto e delle procedure interne. In quest'ambito pertanto, il sistema di controllo interno definito con l'obiettivo di garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria deve essere considerato come elemento integrato e non distinto rispetto al generale sistema di gestione dei rischi adottato dalla Società.

Tale sistema si integra nei più generali assetti organizzativi e di governo societario adottati dalla Società tenendo in adeguata considerazione le *best practice* esistenti in ambito nazionale e internazionale ed i modelli di riferimento, anche alla luce dell'evoluzione della disciplina.

In particolare le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno definito da IGD sono ispirate al riferimento metodologico CoSo Framework; la Società pianifica ed effettua costantemente attività di sviluppo ed affinamento del sistema nelle sue componenti, in una logica di miglioramento continuo.

Le attività di progettazione del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno vengono coordinate in coerenza con le valutazioni inerenti il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici dell'emittente, anche nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività dell'emittente.

Le componenti del sistema vengono di seguito sinteticamente rappresentate:

**a) Ambiente di controllo**

L'ambiente di controllo rappresenta il contesto organizzativo in cui sono stabiliti strategie e obiettivi, le modalità con cui le attività di business vengono strutturate e le modalità con cui vengono identificati e gestiti i rischi. Esso comprende molti elementi, inclusi i valori etici della Società, le competenze e lo sviluppo del personale, lo stile di gestione operativa e le modalità con le quali sono assegnate deleghe, poteri e responsabilità. In coerenza con gli standard metodologici di riferimento, l'ambiente di controllo viene rappresentato attraverso la descrizione di cinque sotto elementi:

*i) Impegno verso l'integrità ed i valori etici*

La Società ha definito e diffuso al personale ed ai soggetti che operano per suo conto un Codice Etico, documento ufficiale che contiene l'insieme dei principi cui essa uniforma la propria attività. Il *top management* e gli organi di vigilanza e controllo che, come verrà meglio descritto in seguito, compongono il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, monitorano l'allineamento dei comportamenti alle prescrizioni del Codice. La Società si impegna a preservare la sostenibilità nelle dimensioni economica, ambientale e sociale nei confronti degli *stakeholders* e redige e divulga il bilancio di sostenibilità.

*ii) Esercizio delle responsabilità di vigilanza*

L'insieme degli attori che, a diverso titolo, compongono il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi della Società, garantisce il rispetto delle previsioni normative e regolamentari relative alle responsabilità di vigilanza. In particolare, tali funzioni sono attribuite a diverso titolo, come meglio si esplicherà nel seguente capoverso, al Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, al Comitato Controllo e Rischi, al Collegio Sindacale, all'Organismo di Vigilanza, al Dirigente Preposto e all'*Internal Audit*.

*iii) Definizione delle strutture, delle linee di reporting e delle responsabilità del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno*

La Società nel corso del 2016 ha approvato l'aggiornamento del "Regolamento di Governance", *infra* menzionato al fine di recepire le novità introdotte dal Codice di Autodisciplina del Luglio 2015, documento che, tra l'altro, identifica i ruoli e le responsabilità in materia di gestione dei rischi e del sistema di controllo e le principali relazioni informative e di *reporting* previste per il coordinamento del loro operato.

Il Sistema di controllo interno e gestione dei rischi coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

- i) il Consiglio di Amministrazione;
- ii) l'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- iii) il Comitato Controllo e Rischi, espressione del Consiglio di Amministrazione, costituito ai sensi del Codice di Autodisciplina con il compito di supportare, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché le decisioni relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;
- iv) il Responsabile della funzione di *internal audit*, incaricato di verificare che il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sia funzionante ed adeguato e di coordinare il processo *Enterprise Risk Management* ("ERM");
- v) il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, al quale spetta per legge la responsabilità di predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la predisposizione dei documenti di informativa finanziaria;

- vi) il Collegio Sindacale, anche in quanto comitato per il controllo interno e la revisione contabile, che vigila sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- vii) gli altri ruoli e funzioni aziendali con specifici compiti in tema di controllo interno e gestione dei rischi, articolati in relazione a dimensioni, complessità e profilo di rischio dell'impresa (incluso a titolo esemplificativo l'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del D.lgs. 231/2001).

Il Consiglio di Amministrazione assicura che le proprie valutazioni e decisioni relative all'esposizione dell'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<sup>31</sup>.

Al Consiglio di Amministrazione compete inoltre, in coerenza con le previsioni di legge, la valutazione dell'adeguatezza del sistema dei controlli. Tale valutazione è fatta periodicamente, ma l'accadimento di eventi imprevisi nel corso della vita sociale può richiedere approfondimenti straordinari, volti a verificare l'efficacia dei controlli in relazione a situazioni particolari<sup>32</sup>. A esso spetta, pertanto, la responsabilità dell'adozione di un sistema adeguato alle caratteristiche dell'impresa.

In tale ottica riveste importanza cruciale una efficiente organizzazione dei lavori, di modo che le questioni connesse al controllo interno in generale, e al *risk management* in particolare, siano discusse in Consiglio con il supporto di un adeguato lavoro 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 *Enterprise Risk Management* ("ERM"). In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto a), attraverso la descrizione di quattro sotto elementi:

vi) *Definizione di appropriati obiettivi*

La Società verifica che le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del sistema di controllo interno e gestione dei rischi siano costantemente allineate agli obiettivi strategici, finanziari, operativi e di *compliance* della Società.

<sup>31</sup> Commento art. 7 Codice Autodisciplina.

<sup>32</sup> Commento art. 7 Codice Autodisciplina.

vii) *Identificazione e valutazione dei rischi*

Il Modello di *Risk Management* adottato prevede una costante attività di aggiornamento e sviluppo da parte del *management*, al fine di rendere lo stesso coerente con l'evoluzione organizzativa e di *business*. Il percorso metodologico attualmente in corso per la gestione integrata dei rischi, nell'ambito del Gruppo, prevede periodicamente:

- l'esecuzione delle attività di analisi dei rischi identificati, dell'assetto dei ruoli e delle responsabilità connessi alla loro gestione e delle misure adottate per il loro presidio, la valutazione dei rischi da parte del *management* delle Società del Gruppo;
- l'identificazione di opportuni "indicatori di rischio" che consentano di identificare e valutare eventuali impatti che la manifestazione dei rischi in esame possa avere sulle *performance* aziendali;
- la valutazione del livello di copertura dei rischi attraverso i presidi adottati;
- la prioritizzazione dei rischi e delle conseguenti aree di intervento nonché l'analisi della *risk tolerance* in linea con gli indirizzi definiti dall'Alta Direzione del Gruppo e attraverso valutazioni di esposizione complessiva e di impatto dei rischio potenziali sugli obiettivi strategici;
- l'utilizzo di tecniche di analisi quantitativa finalizzate a valutare effetti relativi a diversi scenari di rischio rispetto agli obiettivi di Piano, supportando in modo più efficace la valutazione circa l'esposizione al rischio e il *Risk Appetite*.

Tale attività, effettuata in relazione al processo di *Enterprise Risk Management*, viene integrata da specifiche valutazioni di rischio effettuate nell'ambito di sistemi di controllo specifici (*internal auditing*, sistema di controllo sulle procedure amministrativo-contabili ex. L. 262/05).

viii) *Identificazione e valutazione dei rischi di frode*

Nell'ambito della progettazione, dell'implementazione e del monitoraggio del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, la Società pone una particolare attenzione alle potenziali aree di esposizione al rischio di frode. Il modello ERM definito identifica e valuta, nella propria *Risk Map*, un'area di rischio riferita a "Frodi commesse dal personale della Società o dai suoi stakeholder con effetti sul patrimonio e sulla reputazione". I presidi di controllo disegnati, in particolare relativamente alle aree di gestione amministrativo-contabile, all'area di gestione della finanza e della tesoreria, alla gestione patrimoniale e commerciale, tengono in considerazione anche aspetti relativi al rischio frode.

Le valutazioni effettuate in merito a tale area di rischio considerano non solo i risultati delle attività di controllo effettuate dagli attori del sistema, ma anche le raccomandazioni ed i piani di azione emersi nel corso degli *audit* interni e eventuali osservazioni della Società di revisione, condivise con la Società. In un'ottica di miglioramento continuo del sistema la Società continuerà a lavorare per l'affinamento del sistema di prevenzione del rischio frode e dei suoi strumenti.

ix) *Identificazione ed analisi dei cambiamenti significativi*

Nell'ambito del sistema di controllo interno e gestione dei rischi definito, sono periodicamente pianificate ed eseguite attività di verifica ed aggiornamento dell'analisi e valutazione dei rischi, tenuto conto delle strategie perseguite e del modello organizzativo e di *business* adottato. Pertanto la Società promuove ed effettua periodiche attività di aggiornamento dei modelli di identificazione e valutazione dei rischi (sistema ERM, Modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/01, sistema di controllo amministrativo-contabile ex L. 262/05) e della loro coerenza con le peculiarità organizzative e di *business* e con le strategie aziendali.

**c) Attività di controllo**

Le attività di controllo vengono definite nell'ambito delle norme, politiche, linee guida e procedure che possono aiutare ad assicurare che le decisioni di trattamento del rischio siano eseguite in modo adeguato. In coerenza con gli standard

metodologici di riferimento, le attività di controllo vengono rappresentate, in continuità con quanto detto al punto b), attraverso la descrizione dei tre sotto elementi:

x) *Individuazione e sviluppo di attività di controllo*

Le attività di controllo definite da IGD si basano sulla definizione e l'implementazione di una serie di presidi di mitigazione dei rischi, che possono avere natura organizzativa, procedurale, operativa o riguardare i rapporti con terzi portatori di interessi. L'identificazione delle attività di controllo trae origine dalle attività di identificazione dei rischi e mappatura dei processi effettuate nell'ambito del modello di ERM, del modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/01 e del sistema di controllo amministrativo-contabile. Nell'ambito di tali attività di *assessment*, la Società valuta l'adeguatezza dei controlli esistenti rispetto ai livelli di rischio rilevati e definisce azioni di rafforzamento dei controlli, in linea con gli obiettivi di controllo definiti e condivisi dal *top management*. L'effettuazione delle azioni definite viene periodicamente monitorata dagli attori del sistema, ciascuno secondo le proprie attribuzioni e responsabilità.

xi) *Individuazione e sviluppo di controlli generali sulla tecnologia*

Il modello organizzativo adottato dalla Società prevede l'esternalizzazione di alcuni servizi di supporto alla gestione, fra i quali l'infrastruttura e la gestione dei processi di Information Technology. Nello specifico, IGD ha stipulato un contratto di service con la Società Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. che prevede l'affidamento a quest'ultima della gestione dei sistemi informativi. In particolare, il Dirigente Preposto, ha effettuato analisi relative ai sistemi informatici gestiti dall'*outsourcer*. L'obiettivo di tali analisi è stato la valutazione degli "IT General Controls" al fine di rilevare eventuali macro aree di disallineamento del Sistema di Controllo Interno in essere rispetto agli obiettivi del Controllo Interno del COSO Report e del CobiT. Sono state definite le conseguenti azioni di miglioramento che vengono monitorate dal Dirigente Preposto attraverso un piano di monitoraggio specifico.

xii) *Implementazione dei controlli attraverso policy e procedure*

IGD, in linea con gli obiettivi di controllo definiti, con le indicazioni espresse dalle best practices di mercato e con gli *standard* metodologici adottati come riferimento, si è dotata di un insieme di policy e procedure che normano i comportamenti e le pratiche organizzative e gestionali (corpo normativo e procedurale interno). Costituiscono parte integrante del corpo normativo e procedurale interno le procedure di mercato, le procedure operative, amministrativo-contabili il modello di organizzazione, gestione e controllo e le procedure previste da vigenti leggi e regolamenti.

**d) Informazione e Comunicazione**

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, l'informazione e comunicazione viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto c), attraverso la descrizione di tre sotto elementi:

xiii) *Utilizzo delle informazioni rilevanti*

Per supportare concretamente le attività di controllo, la Società acquisisce e valuta le informazioni rilevanti. In fase di monitoraggio del sistema sono previste sessioni di acquisizione informativa basate su interviste al management e su schemi di *self assessment*. La Società ha inoltre definito un set di indicatori (*Key Risk Indicators*) alimentati periodicamente con la finalità di cogliere elementi utili ad una valutazione dinamica dei fenomeni di rischio. Analoghi schemi di *reporting* e flussi di informazione sono definiti dall' Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/01, dall'*Internal Audit* e dal Dirigente Preposto. Nell'ambito del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, la Società prevede la periodica diffusione al *management*, agli organi di controllo e al Consiglio di Amministrazione, di stati avanzamento lavori ed aggiornamenti circa l'evoluzione dei livelli di rischio identificati.

xiv) *Comunicazione esterna*

La Società promuove una politica di comunicazione esterna orientata alla trasparenza e alla completezza. In tal senso, le informazioni relative al sistema di governance ed al sistema di gestione dei rischi e di controllo interno, e più in generale tutti gli accadimenti aziendali di possibile interesse per gli *stakeholder*, vengono rese al pubblico mediante i canali di comunicazione istituzionale adottati dalla Società, quali l'informativa finanziaria periodica, la Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, il sito web istituzionale [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it) ed in generale tutte le comunicazioni rese disponibili al pubblico attraverso la funzione *Investor Relations*.

xv) *Comunicazione interna*

La comunicazione interna deve consentire che la conoscenza delle regole di governance e di controllo definite siano diffuse agli appropriati livelli aziendali e che il *management* risulti costantemente informato circa gli aggiornamenti e le nuove disposizioni relative al sistema di controllo e di gestione dei rischi e al relativo corpo normativo interno. Fanno parte del sistema di comunicazione interna i programmi formativi definiti allo scopo di portare a conoscenza del *management* le procedure ed i controlli definiti dalla Società. Sono previsti canali informativi segnalazione al *top management* e agli organi di controllo di informazioni utili al miglioramento del sistema o alla rilevazione dell'inosservanza di controlli.

**e) Monitoraggio**

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto d), attraverso la descrizione di due sotto elementi:

xvi) *Valutazioni continue e periodiche*

In linea con i processi di identificazione, valutazione, gestione e monitoraggio dei rischi definiti dal sistema adottato ciascuno degli attori coinvolti nel sistema è chiamato periodicamente ad effettuare attività di valutazione del funzionamento del sistema e della sua capacità di contenere i rischi entro i limiti definiti, in coerenza con gli indirizzi espressi dagli organi di controllo competenti.

xvii) *Valutazione e comunicazione di eventuali carenze*

La periodica valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi consente di identificare, nei diversi ambiti di analisi, la necessità di intraprendere azioni di miglioramento finalizzate ad allineare il sistema alle aspettative degli organi di controllo competenti ed ai livelli di rischio tollerabili per la Società. Gli attori e gli organi del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sono coinvolti nel processo di valutazione e comunicazione di eventuali carenze.

**Caratteristiche del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria**

Con riferimento al sistema di controllo interno implementato in relazione al processo di formazione dell'informativa finanziaria, IGD ha intrapreso, negli esercizi precedenti, un percorso di adeguamento alle indicazioni della Legge 262/05 finalizzato a documentare il modello di controllo contabile e amministrativo adottato, nonché ad eseguire specifiche verifiche sui controlli rilevati, a supporto del processo di attestazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Il suddetto modello di controllo contabile e amministrativo rappresenta l'insieme delle procedure e degli strumenti interni adottati dalla Società al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi aziendali di attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività dell'informativa finanziaria.

La metodologia applicata dal Dirigente Preposto per l'analisi e la verifica del sistema di controllo amministrativo contabile è formalizzata in un documento descrittivo del modello, costruito in linea con le indicazioni del "COSO Report",

richiamato quale modello di riferimento nelle Linee Guida dell'ANDAF per il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

**a) Fasi del Sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.**

Nell'ambito del processo di formazione dell'informativa finanziaria, ai fini della descrizione dei principali rischi e incertezze cui IGD e il Gruppo sono esposti, il Dirigente Preposto si coordina con i soggetti coinvolti nei processi di *Enterprise Risk Management* della Società e del Gruppo (gruppo di lavoro inizialmente dedicato all'avvio del processo di ERM) volti all'identificazione ed alla valutazione dei rischi aziendali.

Di seguito sono descritte, in sintesi, le fasi previste dal modello di controllo amministrativo-contabile.

*Identificazione dei rischi sull'informativa finanziaria*

Tale fase prevede inizialmente la definizione del perimetro di analisi, in termini di Società del Gruppo e processi delle singole Società, con riferimento al quale effettuare le attività di approfondimento dei rischi e dei controlli amministrativo-contabili.

L'analisi del perimetro è costantemente valutata dalla Società che rileva, se il caso lo richiede, di apportare ad esso modifiche o integrazioni, anche con riferimento alle società operanti in Romania. L'identificazione dei rischi viene quindi declinata a livello di singolo processo amministrativo-contabile.

*Valutazione dei rischi sull'informativa finanziaria*

Tale attività prevede la valutazione dei rischi identificati sull'informativa finanziaria sia a livello *entity* sia a livello di processo e di singola transazione, valutando la bontà dei presidi esistenti per mitigare efficacemente i rischi inerenti, rilevati nell'ambito del processo amministrativo-contabile.

L'approccio adottato tiene in considerazione sia i possibili rischi di errore non intenzionale sia i rischi che possano essere commesse attività fraudolente, prevedendo la progettazione ed il monitoraggio di presidi e di controlli atti a garantire la copertura di tali tipologie di rischi, nonché il coordinamento con i protocolli di controllo implementati nell'ambito di altre componenti del complessivo sistema di controllo interno.

Inoltre, l'approccio adottato tiene in considerazione sia i controlli di natura manuale sia quelli relativi ai sistemi informativi a supporto dei processi amministrativo-contabili, vale a dire i cosiddetti controlli automatici a livello di sistemi applicativi e gli *IT general controls* a presidio degli ambiti attinenti l'accesso ai sistemi, il controllo degli sviluppi e delle modifiche dei sistemi e, infine, l'adeguatezza delle strutture informatiche. Il sistema di controllo, a livello *entity* ed a livello di infrastruttura generale IT, è sottoposto ad analisi per rilevare ed effettuare iniziative volte al suo rafforzamento.

Sulla base del programma di lavoro del Dirigente Preposto, le attività di analisi dei processi, dei rischi e dei controlli proseguono nel progetto di aggiornamento del modello di controllo amministrativo-contabile, con una costante *review* del *risk assessment* ex L. 262/05 ed un approfondimento sui nuovi processi inseriti nel perimetro rilevante a seguito della *review* dello *scoping*. Il Dirigente Preposto monitora costantemente l'adeguatezza dei controlli rilevati avviando, ove necessario, azioni correttive.

*Identificazione dei controlli a fronte dei rischi individuati*

Sulla base delle risultanze dell'attività di rilevazione dei processi, rischi e controlli, la Società definisce un piano di miglioramento finalizzato all'introduzione e/o alla modifica di controlli sia a livello generale che a livello di singolo processo e procede alla definizione o all'aggiornamento delle procedure amministrativo-contabili. Le procedure amministrativo-contabili di IGD state definite ed implementate coerentemente con la struttura organizzativa e i processi aziendali in essere, sia per il perimetro Italia sia per il perimetro Romania. Una specifica attività di analisi del sistema di controllo, finalizzata a valutare l'adeguatezza dei presidi rispetto agli standard definiti dai *framework* cui la Società si

ispira, è stata condotta sui sistemi informatici contabili. La Società valuta e pianifica attività di aggiornamento al fine di rendere le procedure amministrativo-contabili coerenti con l'organizzazione ed il funzionamento del gruppo.

*Valutazione dei controlli a fronte dei rischi individuati*

E' previsto un monitoraggio continuo delle procedure amministrativo-contabili; a tal fine sono pianificate ed eseguite specifiche attività di *testing*, per accertare la corretta esecuzione da parte delle funzioni aziendali dei controlli previsti dalle procedure amministrativo-contabili nonché l'implementazione dei relativi interventi correttivi definiti. Tali verifiche sono condotte sul perimetro delle società operanti in Italia ed in Romania.

Inoltre, in ottemperanza alla Raccomandazione Consob n. DIE/0061944 del 18/7/2013 in materia di valutazione al *fair value* dei beni immobili delle società immobiliari quotate, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato una specifica procedura aziendale relativa al "Processo di valutazione al *Fair Value* dei Beni Immobili".

**b) Ruoli e funzioni coinvolte**

Il sistema di controllo interno e gestione dei rischi è basato su una chiara individuazione dei ruoli cui siano attribuite le diverse fasi della progettazione, implementazione, monitoraggio e aggiornamento nel tempo del Sistema stesso. Gli attori coinvolti nel processo sono il Consiglio di Amministrazione, il Comitato Controllo e Rischi, il Collegio Sindacale, l'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, l'Organismo di Vigilanza, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, l'Internal Audit, il *management* della Società.

Il sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistente in relazione al processo di informativa finanziaria prevede un riporto dal Dirigente Preposto al Consiglio di Amministrazione ed una sua partecipazione nell'ambito del coordinamento delle funzioni di controllo.

\* \* \*

Il Consiglio ha valutato, nel corso dell'Esercizio, sulla base della valutazione del Comitato Controllo e Rischi, dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, dei lavori del Dirigente Preposto e della relazione dell'*Internal Audit*, l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

**3.11.01 AMMINISTRATORE INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI**

La Società ha individuato l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo e di Gestione dei Rischi nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale per effetto dell'attribuzione delle relative deleghe operative è qualificato come esecutivo. Precedentemente, l'incarico di Amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno è stato svolto dall'Amministratore Delegato.

In particolare, l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi:

- a) cura – coordinandosi per quanto occorrere possa con l'Amministratore Delegato – l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate e li sottopone periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione;
- b) dà esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia;

- c) riferisce periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione, con la frequenza fissata da quest'ultimo, sia in relazione all'identificazione dei rischi, sia in relazione alla più complessiva attività relativa alla gestione del sistema di controllo, al suo concreto funzionamento ed alle misure in proposito adottate;
- d) si occupa dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;
- e) può chiedere alla funzione di *Internal Audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, al Presidente del Comitato Controllo e Rischi e al Presidente del Collegio Sindacale;
- f) riferisce tempestivamente al Consiglio di Amministrazione in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il Consiglio di Amministrazione possa prendere le opportune iniziative;
- g) propone al Consiglio di Amministrazione la nomina, la revoca e la remunerazione del Responsabile della funzione di internal audit ed esprime proposte al Consiglio di Amministrazione al fine di assicurare che lo stesso sia dotato di risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità.

### **3.11.02 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI *INTERNAL AUDIT***

Nel corso del 2016 il Consiglio di Amministrazione della Società, su proposta dell'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e previo parere del Comitato Controllo e Rischi, nonché sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato di nominare quale Responsabile della funzione di *Internal Audit*, il dott. Francesco Pastore, della società Grant Thornton Consultants srl, in *outsourcing* per la durata triennale 2016-2017-2018.

Il Responsabile della Funzione di *Internal Audit* in particolare:

- a) verifica, sia in via continuativa sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli *standard* internazionali, l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di *audit*, dallo stesso proposto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e prioritizzazione dei principali rischi;
- b) non è responsabile di alcuna area operativa e dipende gerarchicamente dal Consiglio di Amministrazione;
- c) ha accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico;
- d) predispone relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi, nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento. Le relazioni periodiche contengono una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- e) predispone tempestivamente relazioni su eventi di particolare rilevanza;
- f) trasmette le relazioni di cui ai precedenti punti ai Presidenti del Collegio Sindacale, del Comitato Controllo e Rischi e del Consiglio di Amministrazione nonché all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (*i.e.* al Presidente del Consiglio di Amministrazione);
- g) verifica, nell'ambito del piano di *audit*, l'affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile.

Il Responsabile della Funzione *Internal Audit* coordina il processo di ERM garantendo un periodico *reporting* all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno, al Comitato Controllo e Rischi e, ove richiesto, al Consiglio di Amministrazione.

### 3.11.03 IL MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.lgs. 231/2001

Il sistema di controllo interno è tra l'altro rafforzato attraverso l'adozione di un apposito modello organizzativo, approvato dal Consiglio di Amministrazione già nel maggio 2006 (il "**Modello Organizzativo**") e, successivamente, oggetto di revisione ed aggiornamento a seguito dell'evoluzione normativa. L'ultimo aggiornamento è stato effettuato nel 2015 con l'inserimento di nuovi reati presupposto della responsabilità dell'ente, a seguito del quale la Società ha provveduto alla previa mappatura delle attività sensibili, in funzione del *core business* della stessa e, conseguentemente, alla successiva formazione ai propri dipendenti e soggetti apicali recependo le novità introdotte dalla normativa in materia di "Autoriciclaggio".

Il Modello Organizzativo mira ad assicurare la messa a punto di un sistema modulato sulle specifiche esigenze determinate dall'entrata in vigore del D.lgs. 231/2001 concernente la responsabilità amministrativa delle società per i reati commessi da soggetti apicali o sottoposti e si concreta di un sistema piramidale di principi e procedure che si può così delineare.

Il Modello Organizzativo si compone, strutturalmente, nel seguente schema:

- a. la Mappatura delle attività a rischio, realizzata mediante l'acquisizione delle informazioni utili alla conoscenza dell'attività e del sistema organizzativo di IGD;
- b. il Codice Etico, i cui principi e disposizioni costituiscono specificazioni esemplificative degli obblighi generali di diligenza, correttezza e lealtà, che qualificano l'adempimento delle prestazioni lavorative ed il comportamento nell'ambiente di lavoro;
- c. i Protocolli preventivi delle aree a rischio, ovvero i principi generali del controllo interno;
- d. il Sistema disciplinare idoneo a dare forza a tutte le regole che compongono il Modello Organizzativo;
- e. l'Organismo di Vigilanza, ovvero l'organo istituito con funzioni di vigilanza e controllo in ordine al funzionamento, all'efficacia, all'adeguatezza e all'osservanza del Modello di organizzazione e gestione.

L'Organismo di Vigilanza è dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo e cura il costante aggiornamento del Modello organizzativo.

L'Organismo di Vigilanza ha anche una funzione di impulso verso il Consiglio di Amministrazione affinché apporti al Modello Organizzativo le necessarie modifiche a fronte del mutare dell'assetto normativo, delle modalità di svolgimento e della tipologia dell'attività di impresa.

L'Organismo di Vigilanza ha due linee di *reporting*: una periodica nei confronti del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, ed una semestrale nei confronti del Consiglio di Amministrazione.

L'Organismo di Vigilanza ha appositamente incaricato una Società di consulenza esterna, che fornisce il necessario supporto operativo per la gestione ed analisi dei flussi informativi istituiti ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. d), del D.lgs. 231/01, nonché effettua specifici *audit* sulla base delle evidenze ricevute per il tramite dei suddetti flussi informativi.

L'Organismo di Vigilanza in carica risulta composto dai sigg.ri Fabio Carpanelli, in qualità di Presidente, Riccardo Sabadini e Alessandra De Martino, tutti componenti esterni della Società dotati di competenze professionali in grado di assicurare all'interno dello stesso la presenza di specifiche competenze per poter espletare efficacemente i compiti allo stesso attribuiti. Nel corso del 2016 l' Organismo di Vigilanza si è riunito 4 (quattro) volte nelle date del 3 febbraio, 12 maggio, 21 luglio, 28 ottobre, con la presenza di Fabio Carpanelli, Presidente e dell' ing. Alessandra De Martino, pari al 100%, e dell'avv. Riccardo Sabadini pari al 50%.

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

Il Modello Organizzativo è disponibile, altresì, sul sito *internet* della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance/Modello-Organizzativo>.

### **3.11.04 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 2016.

### **3.11.05 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI**

L'articolo 23.5 dello Statuto, in *compliance* con le disposizioni contenute nell'art. 154-*bis* del TUF, statuisce che il Consiglio di Amministrazione nomina, previo parere del Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili, scegliendolo tra soggetti che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un quinquennio nell'esercizio di: a) attività di amministrazione o di controllo e svolto compiti direttivi presso società o enti che abbiano un patrimonio non inferiore a dieci milioni di Euro; ovvero b) attività professionali, anche nell'ambito della revisione, strettamente attinenti alle attività dell'impresa e alle funzioni che il Dirigente Preposto è chiamato a svolgere.

In ossequio alle disposizioni statutarie richiamate, il Consiglio di Amministrazione già nel luglio 2007, previo parere favorevole del Collegio Sindacale, ha nominato a tempo indeterminato la Dott.ssa Grazia Margherita Piolanti quale Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili, attribuendo allo stesso i compiti, adeguati poteri e mezzi.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili predispone adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e, ove previsto, del bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario.

Il Consiglio di Amministrazione vigila affinché il Dirigente Preposto disponga di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti a lui attribuiti, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative e contabili.

Gli atti e le comunicazioni della Società diffusi al mercato, e relativi all'informazione contabile anche infrannuale, sono accompagnati da una dichiarazione scritta del Dirigente Preposto, che ne attesta la corrispondenza alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, unitamente all'organo/i delegato/i, attesta con apposita relazione sul bilancio di esercizio, sul bilancio semestrale abbreviato e, ove redatto, sul bilancio consolidato, l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio e consolidato.

Inoltre attesta che il Bilancio d'esercizio/consolidato:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

Da ultimo il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, unitamente all'organo/i delegato/i, attesta che la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

### **3.11.06 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI**

La Società ha ritenuto utile ed opportuno indicare le modalità operative al fine di favorire il coordinamento tra le attività di controllo, come di seguito riportate.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi ed il Presidente del Collegio Sindacale (anche nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno sulla Revisione Contabile), con la periodicità da questi identificata, ed almeno una volta l'anno, si riuniscono su iniziativa del Presidente del Collegio Sindacale, per confrontare le risultanze delle rispettive attività di controllo e per valutare la pianificazione ed il possibile coordinamento delle rispettive attività. A tal fine sono attribuite al Presidente del Collegio Sindacale funzioni non solo di coordinamento dei lavori del collegio stesso ma anche di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

Alle riunioni, che si potranno svolgere oltre che periodicamente, anche ogni qual volta se ne ravvisi una specifica necessità, potranno essere invitati, oltre che i membri dei rispettivi organi, - anche disgiuntamente tra di loro - l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, il Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili, la Società di Revisione ed il Presidente dell'Organismo di Vigilanza.

Per l'esercizio 2016, tale riunione si è svolta in data 24 febbraio 2016 ed ha visto la presenza dell'intero Comitato Controllo e Rischi, del Presidente del Collegio Sindacale, dell'*Internal Audit*, del Presidente dell'Organismo di Vigilanza, del *Partner* della Società di Revisione, dell'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno, dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e l'Amministratore Incaricato si incontrano con il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*:

- (i) per esaminare preventivamente il piano annuale di attività di quest'ultimo, suggerendo le eventuali integrazioni del piano di attività stesso in relazione alla programmazione delle attività di controllo che il Comitato avrà predisposto;
- (ii) per ricevere e discutere le risultanze delle attività svolte dal Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, suggerendo, se del caso, ulteriori iniziative.

Il Presidente dell'Organismo di Vigilanza si coordina con il Responsabile della Funzione di *Internal Audit* per esaminare il piano annuale di attività di quest'ultimo in relazione alla programmazione delle attività di controllo che l'Organismo di Vigilanza avrà predisposto.

La programmazione degli incontri sopra suggerita non è esaustiva dei momenti di incontro e coordinamento che, a cura dei rispettivi Presidenti degli organi, potranno essere promossi, anche bilateralmente tra loro e con ciascuno dei soggetti elencati nel presente documento con specifiche attribuzioni in materia di controllo.

### **3.12 INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

Con riferimento alle operazioni con parti correlate, la Società dal 1° gennaio 2011 applica la "Procedura per le operazioni con Parti Correlate" approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2010 e successivamente aggiornata, in occasione della revisione triennale ai sensi dell'art. 2391-*bis* cod. civ. e dell'art. 4, commi 1 e 3, del Regolamento Parti Correlate Consob, il 7 novembre 2013 e il 15 dicembre 2016, previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate. Si ricorda che in data 6 agosto 2015, il Consiglio di Amministrazione di IGD, previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, ha deliberato di

modificare la procedura parti correlate al fine di estendere l'applicazione della stessa, su base volontaria, alle operazioni di maggiore rilevanza con società del gruppo Unipol.

Contestualmente all'approvazione della Procedura da parte del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale della Società ha valutato la conformità della presente Procedura ai principi indicati nel Regolamento Parti Correlate Consob.

La "Procedura per le operazioni con Parti Correlate" ha lo scopo di definire le regole, le modalità e i principi volti ad assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle Operazioni con Parti Correlate poste in essere dalla Società, direttamente o per il tramite di società controllate.

La nozione di "Parte Correlata" è definita esplicitamente nel Regolamento, in linea con la definizione contenuta nell'Allegato I del Regolamento Parti Correlate. La Società, al fine di mantenere la coerenza con la disciplina del bilancio, ha valutato di estendere l'applicazione della Procedura alle società controllate dal soggetto che esercita influenza notevole su IGD, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del Regolamento.

Sono considerate "Operazioni con Parte Correlata" qualunque trasferimento di risorse, servizi o obbligazioni fra la Società e una o più Parti Correlate, indipendentemente dal fatto che sia stato pattuito un corrispettivo.

Il Regolamento distingue tra:

**Operazioni di maggiore rilevanza** (anche cumulativamente considerate) di controvalore superiore al 5% di almeno uno dei parametri indicati da Consob quali:

- i) indice di rilevanza del controvalore: pari al rapporto del controvalore dell'operazione sul patrimonio netto consolidato o, se maggiore, sulla capitalizzazione di IGD SIIQ SpA;
- ii) indice di rilevanza dell'attivo: pari al rapporto tra il totale attivo dell'entità oggetto dell'Operazione e il totale attivo di IGD SIIQ SpA;
- iii) indice di rilevanza delle passività: pari al rapporto tra il totale delle passività dell'entità acquisita e il totale attivo di IGD SIIQ SpA.

**Operazioni di minore rilevanza**, indicate come tutte le altre operazioni.

Il regolamento stabilisce criteri minimi per l'approvazione delle operazioni di minore e maggiore rilevanza:

- informazioni adeguate e complete devono essere fornite con congruo anticipo al Comitato Parti Correlate e all'organo competente per l'approvazione dell'Operazione;
- il Comitato Parti Correlate può avvalersi, a spese della Società, di esperti indipendenti;
- l'interesse della Società al compimento dell'Operazione e la sua convenienza e correttezza sostanziale deve risultare dal verbale, ove redatto;
- al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale deve essere data informativa almeno trimestrale sull'esecuzione delle operazioni.

Inoltre, in aderenza alle disposizioni normative la Procedura per le operazioni con Parti Correlate ha stabilito altresì i criteri per l'individuazione di operazioni alle quali non applicare la disciplina introdotta dal Regolamento (eccezione fatta per taluni obblighi informativi) quali:

- 1) Operazioni esigue (al di sotto della "soglia di esiguità" individuata dalla Società nella procedura).
- 2) Deliberazioni in materia di remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche (presidente, amministratore delegato, componenti dei comitati) a determinate condizioni (es. nel caso la società abbia adottato una politica di remunerazione con il coinvolgimento del comitato remunerazione).
- 3) Piani di incentivazione basati su strumenti finanziari approvati ai sensi dell'art. 114-bis del TUF.

- 4) Operazioni ordinarie concluse a condizioni equivalenti a quelle di mercato o *standard* (es. contratti di *service*).
- 5) Operazioni con o tra società controllate e collegate (qualora non siano coinvolti interessi significativi di altre parti correlate e fatte salve l'informativa contabile periodica).

La Società ha costituito il Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate in applicazione di quanto disposto dall'art. 2391-*bis* cod. civ. e dell'art. 4, commi 1 e 3, del Regolamento Parti Correlate Consob.

### **Composizione e funzionamento del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate**

#### **Comitato per le Operazioni con Parti Correlate**

<b>Rossella Saoncella</b>	Presidente (Indipendente)
<b>Andrea Parenti</b>	(Indipendente)
<b>Matthew David Lentz</b>	(Indipendente)

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate composto da tre Amministratori Indipendenti nominati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 17 aprile 2015 a seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione da parte dell'Assemblea degli azionisti del 15 aprile 2015, ha le funzioni disciplinate dal Regolamento per le operazioni con Parti Correlate approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2010, successivamente modificato e, di seguito, sinteticamente riportate.

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate in carica è composto dai Consiglieri Indipendenti, Rossella Saoncella, in qualità di Presidente, nonché Andrea Parenti e Matthew David Lentz. Nel corso del 2016 il Comitato si è riunito 2 (due) volte nelle date del 5 febbraio e 14 dicembre. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è pari al 100% di tutti i componenti. Le riunioni sono state regolarmente verbalizzate. Il Presidente del Collegio Sindacale, attualmente in carica, è stato presente in tutte le riunioni del Comitato Parti Correlate.

La durata media delle riunioni è stata di circa 30 (trenta) minuti; le stesse sono state 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 ricezione di un flusso informativo) con facoltà di richiedere informazioni e formulare osservazioni ai soggetti incaricati di condurre le trattative. Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, terminata la fase dell'istruttoria, esprime – in tempo utile al fine di consentire all'organo competente di deliberare in proposito – un motivato parere vincolante sull'interesse della Società al compimento della Operazione di Maggiore Rilevanza nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni. Qualora il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate lo ritenga necessario ed opportuno, potrà avvalersi, al fine del rilascio del suddetto parere, della consulenza di uno o più esperti indipendenti di propria scelta. Nella scelta di tali esperti, il Comitato ricorrerà a soggetti di riconosciuta professionalità e competenza sulle materie di interesse, di cui vengano valutate l'indipendenza e l'assenza di conflitti di interesse. Tuttavia in caso di parere negativo (cd. "avviso contrario") al compimento dell'operazione, e laddove previsto dallo Statuto, il Consiglio potrà attuare ugualmente l'operazione, previa approvazione dell'assemblea. In tale ipotesi, qualora il Consiglio di Amministrazione intenda sottoporre all'Assemblea l'Operazione di Maggiore Rilevanza malgrado l'avviso contrario o comunque senza tener conto dei rilievi formulati dal Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, l'Operazione non potrà essere compiuta qualora la maggioranza dei Soci Non

Correlati votanti esprima voto contrario all'Operazione, a condizione però che i Soci Non Correlati presenti in assemblea rappresentino almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto (cd. "whitewash").

In ottemperanza alla raccomandazione Consob (Cfr. Comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010) che raccomanda la revisione della procedura per le operazioni con parti correlate" con cadenza triennale, il Consiglio di Amministrazione nel corso dell'ultima riunione consiliare del 15 dicembre 2016, tenuto conto dell'esperienza applicativa maturata dalla Società nel triennio 2014 - 2016 che ha evidenziato come la Procedura sia stata in grado di assicurare in modo efficace la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate, nonché preso atto del parere espresso dal Comitato Parti Correlate, ha deliberato di valutare adeguata la Procedura per le operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società l'11 novembre 2010.

La richiamata procedura è messa a disposizione sul sito *internet* della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance/Comitati/Comitato-per-le-operazioni-con-parti-correlate>.

### 3.13 NOMINA DEI SINDACI

Ai sensi dell'art. 26.2 dello Statuto, la nomina dei membri del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste che devono essere depositate presso la sede sociale almeno venticinque giorni prima dell'Assemblea convocata per l'elezione dei medesimi, unitamente alle dichiarazioni con le quali i singoli candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalle disposizioni vigenti, nonché una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato. Le liste potranno essere presentate da soci che posseggano, da soli od insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob con delibera 19856 del 25 gennaio 2017 (pari, per l'anno 2017, al 2,5% del capitale sociale di IGD).

La nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti ai sensi dell'art. 26.9 dello Statuto e la sostituzione degli stessi sono effettuate in modo che sia assicurata una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Al riguardo, si rammenta che la disciplina in materia di rispetto del criterio di riparto nella composizione dell'organo amministrativo e di controllo, contenuta nella citata Legge 120/2011, prevede una specifica norma transitoria che ha introdotto un principio di gradualità nell'applicazione della normativa, prevedendo che per il primo mandato successivo ad un anno dalla data di entrata in vigore della predetta Legge (*i.e.* successivo al 12 agosto 2012) sia rispettata una quota pari ad almeno un quinto degli amministratori e dei sindaci eletti.

L'art. 26 dello Statuto prevede che all'elezione dei membri del Collegio Sindacale si proceda come segue:

- dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli azionisti sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi e due sindaci supplenti;
- il terzo sindaco effettivo ed il terzo sindaco supplente sono tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa.
- qualora la composizione del Collegio Sindacale, ad esito delle votazioni, non consenta il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione nella rispettiva sezione – risulterebbero eletti per ultimi nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono sostituiti dai primi candidati non eletti dalla stessa lista e della stessa sezione appartenenti al genere meno rappresentato, nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito. In assenza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della sezione rilevante della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea nomina i sindaci effettivi o supplenti mancanti con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

Nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli azionisti presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che abbiano ottenuto la

maggioranza semplice dei voti, comunque in modo tale da assicurare una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

La presidenza del Collegio Sindacale spetta al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

I candidati alla carica di sindaco dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla legge. Ai fini della definizione del requisito di professionalità di coloro che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di: (a) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società; ovvero (b) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società, è stabilito quanto segue:

- hanno stretta attinenza all'attività della Società tutte le materie di cui alla precedente lettera (a) connesse all'attività immobiliare e alle attività inerenti a settori economici attinenti a quello immobiliare;
- sono settori economici attinenti a quello immobiliare quelli in cui operano le imprese controllanti, ovvero che possono essere assoggettate al controllo o collegate ad imprese operanti nel settore immobiliare.

Non possono essere nominati sindaci e, se eletti decadono dall'incarico, coloro che si trovano in situazioni di incompatibilità previste dalla legge e coloro che non posseggono i requisiti di onorabilità e professionalità dalla medesima stabiliti, nonché coloro che ricoprono la carica di sindaco effettivo in più di cinque società italiane quotate nei mercati regolamentati italiani. Nel computo non vanno considerate le cariche ricoperte in società controllanti, controllate ovvero assoggettate al controllo della medesima controllante.

Per quanto concerne il Presidente del Collegio Sindacale, in conformità alle disposizioni previste nell'art. 148, comma 2-*bis*, TUF lo stesso è stato nominato dall'Assemblea tra i candidati sindaci eletti dalla minoranza, in applicazione gli artt. 26.4 e 26.5 dello Statuto, in *compliance* con la normativa vigente che prevede che la presidenza del Collegio Sindacale spetti al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2015 e rimarrà in carica fino alla data dell'Assemblea che approverà il bilancio al 2017.

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

Il Collegio Sindacale in carica si compone di tre membri effettivi e tre supplenti, nelle persone dei Signori: Anna Maria Allievi (Presidente), Roberto Chiusoli (membro effettivo), Pasquina Corsi (membro effettivo), Pierluigi Brandolini (membro supplente), Isabella Landi (membro supplente) e Andrea Bonechi (membro supplente).

I Sindaci effettivi Roberto Chiusoli e Pasquina Corsi ed i sindaci supplenti Pierluigi Brandolini e Isabella Landi sono stati tratti dalla lista di maggioranza n. 1 presentata da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, che ha ottenuto una percentuale di voti pari a circa il 76,81% del capitale votante.

Il Presidente del Collegio sindacale Anna Maria Allievi ed il sindaco supplente Andrea Bonechi sono stati tratti dalla lista di minoranza n. 2, presentata congiuntamente da Ersel Asset Management SGR S.p.A. gestore del fondo Fondersel PMI; Eurizon Capital SGR S.p.A. gestore dei fondi: Ersel Asset Management SGR S.p.A. gestore del fondo Fondersel PMI; Eurizon Capital SGR S.p.A. gestore dei fondi: Eurizon Azioni Italia e Eurizon Azioni PMI Italia; Eurizon Capital SA gestore dei fondi: EasyFund – Equity Italy e Eurizon EasyFund – Equity Italy LTE; Mediolanum Gestione Fondi SgrpA gestore dei fondi: Mediolanum Flessibile Italia, Mediolanum Flessibile Sviluppo Italia e Mediolanum Flessibile Strategico; Mediolanum International Funds Limited – Challenge Funds; Pioneer Asset Management S.A. gestore del fondo Pioneer Fund Italian Equity e Pioneer Investment Management SGRpA gestore del Fondo Pioneer Italia Azionariato Crescita. Italia, che ha ottenuto una percentuale di voti pari a circa il 16,30% del capitale votante.

Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Collegio Sindacale.

**Anna Maria Allievi****Presidente del Collegio Sindacale**

Nata a Milano nel 1965, laureata in Economia e Commercio all'Università Cattolica di Milano, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti di Milano dal 1996 ed all'Albo dei Revisori Contabili dal 1999. Partecipa alle Commissioni di studio e gruppi di lavoro dell'Ordine dei Dottori Commercialisti dal 2006 ed è autore di articoli per la rivista "Il Revisore legale" dal 2014. Ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale del Credito Emiliano S.p.A., di Sindaco Effettivo in CIR S.p.A. ed in altre aziende di primaria importanza come Cap Holding S.p.A., SERAM S.p.A. ed Enti Pubblici. Collabora con alcuni Studi come *of counsel* dopo aver maturato una significativa esperienza come *Senior Manager* nella società di revisione contabile Deloitte & Touche S.p.A., dove ha sviluppato altresì competenze distintive come *Advisory* e nel Controllo Qualità al fine di supportare i C.d.A. dei clienti nelle strategie di miglioramento. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 5.

**Roberto Chiusoli****Sindaco Effettivo**

Nato a Bologna nel 1964, si è laureato in Economia e commercio presso l'Università di Bologna. È dottore Commercialista ed è iscritto all'Albo dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna dal 1992, nonché al Registro dei Revisori legali. Dal 1989 al 1991, ha prestato collaborazione nel settore tributario presso uno studio associato di consulenza legale e tributaria. Dal 1991 al 1996, ha svolto attività di revisione e certificazione di bilanci presso la Società Uniaudit S.p.A., fino a ricoprirne la qualifica di *manager* responsabile del *tax audit*. Sempre in questo settore, ha collaborato con la Società di revisione e certificazione di bilanci Reconta Ernst&Young. Dal 16 settembre 1996 è dirigente di Legacoop Bologna presso la quale ricopre l'incarico di responsabile dell'Ufficio assistenza fiscale. È coordinatore dei servizi fiscali di Legacoop Emilia - Romagna. È membro dell'organo di controllo di alcune Società di capitali e di cooperative. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 5.

**Pasquina Corsi****Sindaco Effettivo**

Nata a Piombino (LI) nel 1957, diplomata presso I.T.C di Piombino nel 1976. È iscritta all'ODCEC della provincia di Livorno. Esercita la professione in Campiglia Marittima (LI). È iscritta al Registro dei Revisori dei Conti. Ha ricoperto l'incarico di membro del Collegio dei Revisori dei Conti in diversi enti locali. Ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale di Ipercoop Tirreno S.p.A. e la carica di Sindaco effettivo in I.S.C. S.p.A. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 5.

Nel corso del 2016 il Collegio Sindacale si è riunito 7 (sette) volte nelle date del 21 gennaio, 11 febbraio, 29 febbraio, 21 marzo, 17 maggio, 27 luglio, 21 ottobre, con la partecipazione pari al 100% del Presidente del Collegio Sindacale e del Sindaco Roberto Chiusoli, e pari all'85% del Sindaco Pasquina Corsi.

La durata media delle riunioni è stata di circa h. 2 (due ore) e 30 (trenta minuti). Ad esse, occorre aggiungere alcune riunioni effettuate – in particolare – con il *management* della Società e con i rappresentanti della società di revisione, nonché quelle del Comitato Controllo e Rischi.

Il Collegio Sindacale ha verificato il rispetto dei criteri previsti dal Codice di Autodisciplina e dal TUF circa l'indipendenza dei suoi membri nel corso della riunione del 24 febbraio 2017, comunicando l'esito di tale verifica al Consiglio di Amministrazione. Con riferimento al Sindaco Roberto Chiusoli il Collegio Sindacale ha ritenuto che, in considerazione dell'esperienza maturata negli anni, in posizione di indipendenza, il superamento del novennio di carica può essere motivo non già d'indebolimento, bensì di rafforzamento di tale posizione di indipendenza. Pertanto il Collegio ha constatato che non ricorrono fattispecie concretamente idonee ad inficiare l'indipendenza o situazioni soggettive che impediscano di mantenere comportamenti caratterizzati da piena autonomia di giudizio e libero apprezzamento nel valutare l'operato del management. Pertanto il Collegio ha ritenuto che la circostanza che il Sindaco Chiusoli ricopra la carica da più di nove anni non comprometta l'indipendenza.

Il Collegio Sindacale provvede alla supervisione sull'operato della società di revisione.

Il Collegio Sindacale formula, altresì, la proposta motivata per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti da parte dell'Assemblea.

Ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. n. 39/2010, il Collegio Sindacale svolge, inoltre, la funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile.

I Sindaci, anche individualmente, possono procedere in qualsiasi momento al compimento di atti ispettivi e di controllo, nonché possono chiedere agli Amministratori notizie anche in riferimento alle società controllate, sull'andamento delle operazioni sociali o su determinati affari, ovvero rivolgere direttamente tali richieste agli organi di amministrazione e controllo delle stesse controllate. Nell'ambito delle proprie funzioni i Sindaci possono chiedere al Responsabile della Funzione di *Internal Audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative od operazioni aziendali.

Il Collegio Sindacale riferisce, sull'attività di vigilanza svolta e sulle omissioni e sui fatti censurabili, all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 2364, comma 2, cod. civ.

Esso può altresì fare proposte all'Assemblea in ordine al bilancio e alla sua approvazione nonché alle materie di sua competenza.

Il Collegio Sindacale, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, può convocare l'Assemblea (almeno due sindaci), il Consiglio di Amministrazione e, qualora istituito, il comitato esecutivo.

Il Collegio Sindacale, la Società di Revisione, il Comitato Controllo e Rischi nonché tutti gli organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli si scambiano tempestivamente le informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti.

Il Collegio Sindacale è comunque invitato a svolgere una vigilanza anche preventiva e non meramente *ex post*, che si deve tradurre in una verifica sui processi il cui esito è portato all'attenzione degli Amministratori, affinché essi adottino le misure correttive eventualmente necessarie.

Al Presidente del Collegio Sindacale spettano funzioni di coordinamento dei lavori di tale organo e di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

La tabella 3 riporta i componenti del Collegio Sindacale in carica al 31 dicembre 2016.

### **3.15 RAPPORTI CON GLI AZIONISTI**

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato un *Investor Relations Manager*, nella persona di Claudia Contarini, provvedendo inoltre ad istituire un'apposita struttura aziendale: l'*IR Manager* è inserito all'interno della funzione Pianificazione, Controllo e IR, (la cui responsabilità è affidata a Raffaele Nardi), che riporta direttamente all'Amministratore Delegato. Nel sito *internet* della Società è presente una sezione dedicata alle Relazioni con gli Azionisti (<http://www.gruppoigd.it/Investor-Relations>) in cui vengono riportate tutte le informazioni aggiornate relative al titolo azionario della Società (andamento quotazione, dividendo, struttura azionaria, ecc), i bilanci e le relazioni finanziarie, i comunicati stampa, le presentazioni del *management* alla comunità finanziaria, il calendario finanziario e il calendario degli eventi. Altre informazioni aggiuntive di interesse degli Azionisti sono presenti nella sezione *Governance* del sito *internet* della Società (<http://www.gruppoigd.it/Governance>) dove si possono facilmente reperire informazioni relative all'Assemblea degli Azionisti e al sistema di *Governance* della Società.

Tutte le informazioni rilevanti sono pubblicate e aggiornate in tempo reale in doppia lingua (italiano e inglese) sul sito *internet* della Società, che utilizza anche altri mezzi per rendere tempestivo ed agevole l'accesso alle informazioni. Attraverso un sistema di *mailing list information*, a cui possono iscriversi gli interessati collegandosi al sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/Iscrizione-Email-Alert>, vengono inviati i comunicati stampa, le *newsletter* e le relazioni finanziarie, immediatamente dopo la diffusione al mercato. Avvalendosi della collaborazione di *broker*, che seguono il titolo azionario della Società, si organizzano *roadshow*, incontri e *conference call* (programmati dopo la pubblicazione dei risultati

finanziari, annuali e infrannuali ovvero in occasione della presentazione di piani industriali), occasioni di incontro tra il *top management* e gli investitori istituzionali. Le presentazioni illustrate alla comunità finanziaria sono pubblicate sul sito della Società.

Inoltre, per garantire un ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, l'Assemblea del 26 marzo 2003 ha approvato il Regolamento Assembleare, successivamente aggiornato, attualmente in vigore e disponibile sul sito internet della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance/Assemblea-degli-Azionisti>.

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

Ai sensi dell'art. 10.3 dello Statuto, le modalità di funzionamento dell'Assemblea sono stabilite da apposito Regolamento, approvato dall'Assemblea ordinaria.

Ai sensi della normativa vigente, l'Assemblea è convocata mediante avviso pubblicato sul sito *internet* della Società nonché, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione nazionale.

L'art. 125-bis TUF stabilisce un termine per la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea pari ad almeno 30 giorni prima della data dell'Assemblea stessa. Si applica un diverso termine con riferimento alle assemblee convocate per (i) eleggere i componenti degli organi sociali (*i.e.* 40 giorni prima della data dell'Assemblea); (ii) deliberare in merito alle misure difensive in caso di offerta pubblica di acquisto (*i.e.* 15 giorni prima della data dell'Assemblea); e (iii) deliberare in merito alla riduzione del capitale sociale e nomina del liquidatore (*i.e.* 21 giorni prima della data dell'Assemblea).

Ai sensi dell'art. 12.2 dello Statuto, per l'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto è necessaria la comunicazione rilasciata alla Società da un intermediario abilitato, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione (c.d. *record date*). Ai sensi dell'art. 83-sexies TUF, ai fini della legittimazione all'esercizio del diritto di voto, non rilevano le registrazioni in addebito o in accredito compiute sui conti successivamente a tale termine.

Ai sensi dell'art. 13 dello Statuto, coloro ai quali spetta il diritto di voto in Assemblea possono farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta, che può essere conferita anche con documento informatico sottoscritto in forma elettronica ai sensi dell'art. 21, comma 2, del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82. La delega può essere anche notificata in via elettronica mediante l'utilizzo di apposita sezione del sito *internet* della Società, ovvero, in alternativa, tramite posta elettronica certificata, ad apposito indirizzo di posta elettronica, secondo le modalità stabilite di volta in volta nell'avviso di convocazione.

Inoltre, la Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale gli aventi diritto possono conferire una delega con istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno con le modalità previste dalla normativa applicabile.

I soci hanno il diritto di porre domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima dell'Assemblea. Alle domande pervenute prima dell'Assemblea è data risposta al più tardi durante la stessa. L'avviso di convocazione indica il termine entro il quale le domande poste prima dell'assemblea devono pervenire alla Società. Il termine non può essere anteriore a tre giorni precedenti la data dell'assemblea ovvero a cinque giorni qualora l'avviso di convocazione preveda che la Società fornisca, prima dell'assemblea, una risposta alle domande pervenute. In tal caso le risposte sono fornite almeno due giorni prima dell'assemblea anche mediante pubblicazione in una apposita sezione del sito *internet* della società. Non è dovuta una risposta quando le informazioni richieste siano già disponibili in formato "domanda e risposta" (Q&A) in apposita sezione del sito *internet* della Società.

Il Regolamento Assembleare è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle assemblee attraverso dettagliata disciplina delle diverse fasi in cui esse si articolano, nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di richiedere chiarimenti su diversi argomenti in discussione, di esprimere la propria opinione e di formulare proposte.

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

La Società ha adottato il Modello Organizzativo ai sensi del D.lgs. 231/2001, come meglio descritto nella precedente Sezione 3.11.03, a cui si fa espresso rinvio.

### **3.18 CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO**

Non si sono verificati cambiamenti nella struttura di *corporate governance* dalla chiusura dell'Esercizio.

#### **TABELLE**

Tabella 1 "Informazioni sugli Assetti Proprietari"

Tabella 2 "Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati al 31/12/2016"

Tabella 3 "Struttura del Collegio Sindacale al 31/12/2016"

Tabella 4 "Cariche ricoperte dagli amministratori al 31/12/2016 in altre società"

Tabella 5 "Cariche ricoperte dai sindaci al 31/12/2016 in altre società"

**TABELLA 1: INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI**

<b>STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE</b>				
	<b>N° Azioni</b>	<b>% rispetto al cs.</b>	<b>Quotato (indicare i mercati) / non quotato</b>	<b>Diritti e Obblighi</b>
<b>Azioni ordinarie</b>	813.045.631	100%	Quotato sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – Segmento STAR	-

<b>PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE SULLA BASE DELLE COMUNICAZIONI EX ART. 120 e delle ulteriori informazioni disponibili alla società</b>			
<b>Dichiarante</b>	<b>Azionista diretto</b>	<b>Quota % su capitale ordinario</b>	<b>Quota % su capitale votante</b>
Coop Alleanza 3.0	Coop Alleanza 3.0	40,92	40,92
Unicoop Tirreno	Unicoop Tirreno	12,03	12,03
Soros Fund Management LLC	Quantum Strategic Partners LTD	5,39	5,39

**TABELLA 2: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AL 31 DICEMBRE 2016**

Consiglio di Amministrazione													Comitato Controllo e Rischi		Com. Nomine e Remun.		Eventuale Comitato Esecutivo	
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di Prima Nomina*	In carica da	In carica fino a	Lista **	Esec.	Non esec.	Indip. da Codice	Indip. da TUF	Numero altri incarichi ***	(†)	(†)	(**)	(†)	(**)	(†)	(**)
Presidente •	Coffari Gilberto	1946	6/11/2000	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M	x				2	9/9						
Vicepresidente	Pellegrini Fernando	1964	26/3/2003	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M		x			1	9/9						
Amministratore Delegato ◊	Albertini Claudio	1958	28/4/2006	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M	x				1	9/9						
Amministratore	Gasperoni Elio	1953	15/4/2015	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M		x			15	9/9						
Amministratore	Canosani Aristide	1935	26/3/2003	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M		x			1	7/9						
Amministratore	Caporioni Leonardo	1964	28/4/2006	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M		x			10	7/9						
Amministratore	Gualandri Elisabetta	1955	19/4/2012	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	2	9/9	7/7	P	5/5	M		
Amministratore	Carletti Miha	1963	15/4/2015	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	1	9/9			5/5	M		
Amministratore	Saoncella Rossella	1954	15/4/2015	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	-	7/9	7/7	M				
Amministratore	Lentz Matthew David	1974	15/4/2015	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	m			x	x	-	6/9						
Amministratore	Parenti Andrea	1957	23/4/2009	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	21	9/9			5/5	P		
Amministratore	Salvini Livia	1957	19/4/2012	15/4/2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			x	x	3	3/9	6/7	M				
Amministratore	Dondi	1972	14/4/2016	3/3/2016	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	- (***)			x	x	2	7/8						
----- AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO -----																		
N. di riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento (anno 2016 ):9																		
Com. Controllo e Rischi: 7																		
Com. Nomine e Remunerazione: 5																		
Comitato esecutivo:																		
Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): 2,5% del capitale sociale																		

**NOTE:**

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":

• Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi

◊ Questo simbolo indica il principale responsabile della gestione dell'Emittente (Chief Executive Officer o CEO)

○ Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID)

\* Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l'amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel C.d.A. dell'Emittente

\*\* In questa colonna è indicata la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore ("M": lista di maggioranza; "m": lista di minoranza; "CdA": lista presentata dal C.d.A.)

\*\*\* In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

Nella relazione sulla corporate governance gli incarichi sono indicati per esteso

(†) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni rispettivamente del CdA e dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo cui avrebbe potuto partecipare, p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(\*\*) In questa colonna è indicata la qualifica del Consigliere all'interno del Comitato: "P": presidente; "M": membro

(\*\*\*) Cooptato dal Consiglio di Amministrazione in data 3 marzo 2016 e successivamente nominato dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti del 14 aprile 2016

**TABELLA 3: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE AL 31 DICEMBRE 2016**

Collegio Sindacale									
Carica	Componenti	Anno di Nascita	Data di prima nomina*	In carica da	In carica fino a	Lista **	Indipendenza da Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio ***	Numero altri incarichi ****
Presidente	Allievi Anna Maria	1965	15 aprile 2015	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	m	X	7/7	12
Sindaco Effettivo	Chiusoli Roberto	1964	28 aprile 2006	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M	X	7/7	17
Sindaco Effettivo	Corsi Pasquina	1957	19 aprile 2012	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M	X	6/7	5
Sindaco Supplente	Brandolini Pierluigi	1970	15 aprile 2015	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			
Sindaco Supplente	Landi Isabella	1964	28 aprile 2006	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	M			
Sindaco Supplente	Bonechi Andrea	1968	15 aprile 2015	15 aprile 2015	Approvazione Bilancio al 31/12/2017	m			
----- SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO -----									
	Cognome Nome								
<b>Numero riunioni svolte durante l'Esercizio di riferimento (anno 2016): 7</b>									
<i>Quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): 2,5% del capitale sociale</i>									
NOTE:									
* Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'emittente									
* In questa colonna è indicata la lista da cui è stato tratto ciascun sindaco ( "M": lista di maggioranza; "m" lista di minoranza).									
*** In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (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 2016 IN ALTRE SOCIETA'

AMMINISTRATORE		CARICHE RICOPERTE IN ALTRE SOCIETA'
<b>COFFARI GILBERTO</b> Presidente	Presidente del C.d.A. IGD PROPERTY SIINQ S.P.A.	
	Consigliere FEDERAZIONE COOPERATIVE PROVINCIA DI RAVENNA S.C.P.A.	
<b>ALBERTINI CLAUDIO</b> Amministratore Delegato	Vice Presidente del C.d.A. e Amministratore Delegato IGD PROPERTY SIINQ S.P.A.	
<b>PELLEGRINI FERNANDO</b> Vice Presidente	Vice Presidente del C.d.A. e Presidente del Comitato Esecutivo SIMGEST - SOCIETA' DI INTERMEDIAZIONE MOBILIARE S.P.A.	
<b>GASPERONI ELIO</b> Consigliere	Consigliere FEDERAZIONE COOPERATIVE PROVINCIA DI RAVENNA S.C.P.A.	
	Vice Presidente del C.d.A. COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.	
	Vice Presidente del C.d.A. UNIPOL BANCA S.P.A.	
	Consigliere LIBRERIE COOP S.P.A.	
	Consigliere PARFINCO S.P.A.	
	Presidente del C.d.A. PHARMACOOOP S.P.A.	
	Consigliere ROBINTUR S.P.A.	
	Consigliere EATALYWORLD S.R.L.	
<b>CAPORIONI LEONARDO</b> Consigliere	Presidente del C.d.A. EMILIANA S.R.L.	
	Vice Presidente del C.d.A. IMMOBILIARE SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE S.P.A.	
	Consigliere AXIS S.R.L.	
	Presidente del Collegio Sindacale COMPAGNIA FINANZIARIA ED IMMOBILIARE TOSCANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE	
	Consigliere IPERCOOP TIRRENO S.P.A.	
	Consigliere FACTORCOOP S.P.A.	
	Sindaco Revisore FONDO PENSIONE DIRIGENTI COOPERATIVE DI CONSUMO	
	Sindaco Revisore CASSA DI ASSISTENZA DIRIGENTI COOPERATIVE DI CONSUMATORI	
<b>CANOSANI ARISTIDE</b> Consigliere	Consigliere IL PADULETTO S.R.L.	
	Consigliere di Sorveglianza con compiti di coordinatore del Comitato di Controllo Interno L'AVVENIRE 1921 SOC. COOP.	
<b>CARLETTI MILVA</b> Consigliere	Consigliere DISTRIBUZIONE LAZIO UMBRIA S.R.L.	
<b>SAONCELLA ROSSELLA</b> Consigliere	Consigliere COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.	
<b>GUALANDRI ELISABETTA</b> Consigliere	Consigliere UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A.	
<b>PARENTI ANDREA</b> Consigliere	Consigliere ABI SERVIZI S.P.A.	
	Consigliere BPER BANCA S.P.A.	
	Sindaco Effettivo COMMERCIALE ORTOINVEST S.R.L.	
	Revisore Legale CONSORZIO MACROLOTTO IND. N. 2 DI PRATO	
	Presidente del Collegio Sindacale F.LLI CIAMPOLINI & C. S.P.A.	
	Presidente del Collegio Sindacale FRAMAFRUIT S.P.A.	
	Presidente del Collegio Sindacale FRUTTITAL FIRENZE S.P.A.	
	Presidente del Collegio Sindacale GALANDI & C. S.P.A.	
	Sindaco Effettivo G.F.F. S.R.L.	
	Presidente del Collegio Sindacale IMMOBILIARE SUD-EST S.P.A.	
	Presidente del Collegio Sindacale FONDAZIONE MAXXI	
	Presidente del Collegio Sindacale IMMOBILIARE MINERVA S.P.A.	
	Presidente del Collegio Sindacale PENTAFIN S.P.A.	
	Presidente del Collegio Sindacale PI.DA S.P.A.	
	Presidente del Collegio Sindacale SDI SOCIETA' DISTRIBUZIONE IMBALLAGGI S.R.L.	
	Presidente del Collegio Sindacale TIRRENO IMMOBILIARE S.R.L.	
	Sindaco Unico EGAN IMMOBILIARE S.R.L.	
	Presidente del Collegio Sindacale ALDO GALANDI S.P.A.	
	Sindaco Unico TIRRENOFRUIT S.R.L.	
	Sindaco Effettivo PRINCIPE DI PIEMONTE S.P.A.	
Sindaco Effettivo M.T. - MANIFATTURA TABACCHI S.P.A.		
Sindaco Effettivo ENI NEW ENERGY S.P.A.		
Sindaco Unico DESIGNER PLUS S.R.L.		
<b>LENTZ MATTHEW DAVID</b> Consigliere		/
<b>SALVINI LIVIA</b> Consigliere	Sindaco Effettivo ATLANTIA S.P.A.	
	Presidente del Collegio Sindacale COOPFOND S.P.A.	
	Consigliere IL SOLE 24 ORE S.P.A.	
<b>DONDI DALL'OROLOGIO LUCA</b> Consigliere	Consigliere Delegato NOMISMA SOCIETA' DI STUDI ECONOMICI S.P.A.	
	Consigliere NE - NOMISMA ENERGIA S.R.L.	

TABELLA 5: CARICHE RICOPERTE DAI SINDACI AL 31 DICEMBRE 2016 IN ALTRE SOCIETA'

Sindaco	Carica ricoperta	Società
<b>ANNA MARIA ALLIEVI</b> Presidente del Collegio Sindacale	Sindaco Effettivo	CAP HOLDING S.P.A.
	Sindaco Effettivo	CIR S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	CERNUSCO VERDE S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	A.S.M. S.R.L.
	Sindaco Effettivo	FONDO PENSIONE PEGASO
	Presidente del Collegio Sindacale	CONF SERVIZI CISPEL LOMBARDIA
	Presidente del Collegio Sindacale	AEMME LINEA AMBIENTE S.R.L.
	Sindaco Effettivo	CEM S.P.A.
	Sindaco Effettivo	SERAM S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	CREDITO EMILIANO S.P.A.
	Presidente del Consiglio di Amministrazione	COOPERATIVA LE SFERE S.A.R.L.
	Sindaco Effettivo	ATINOM S.P.A. IN LIQUIDAZIONE
	<b>ROBERTO CHIUSOLI</b> Sindaco Effettivo	Presidente del Collegio Sindacale
Presidente del Collegio Sindacale		CASA DI CURA VILLA DONATELLO S.P.A.
Sindaco Effettivo		DE' TOSCHI S.P.A.
Presidente del Collegio Sindacale		GRANAROLO S.P.A.
Membro del Collegio dei Revisori		CONSORZIO CASTELLO
Sindaco Effettivo		COMPAGNIA ASSICURATRICE LINEAR S.P.A.
Presidente del Collegio Sindacale		SACMI SERVICE S.P.A.
Presidente del Collegio Sindacale		UNIPOL FINANCE S.R.L.
Sindaco Effettivo		UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO S.P.A.
Presidente del Collegio Sindacale		UNIPOL INVESTMENT S.P.A.
Sindaco Effettivo		SIAT ASSICURAZIONI S.P.A.
Presidente del Collegio Sindacale		ROBINTUR S.P.A.
Sindaco Effettivo		SACMI IMOLA SOC. COOP.
Consigliere di Sorveglianza		C.C.C. SOC. COOP.
Consigliere di Sorveglianza		CONSORZIO INTEGRA SOC. COOP.
Presidente del Collegio Sindacale	CAMST S.C.A.R.L.	
Presidente del Collegio Sindacale	CEFLA SOC. COOP.	
<b>PASQUINA CORSI</b> Sindaco Effettivo	Sindaco Effettivo	L'ORMEGGIO SOC. COOP.
	Sindaco Effettivo	S.G.F. S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	IPERCOOP TIRRENO S.P.A.
	Sindaco Effettivo	IMMOBILIARE SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE S.P.A.
	Sindaco Unico	IL PADULETTO S.R.L.

#### **4. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2016**

## 4.1 Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2016 (A)	31/12/2015 (B)	Variazioni (A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>1</b>	<b>131.296</b>	<b>121.142</b>	<b>10.154</b>
- ricavi verso terzi		89.302	79.684	9.618
- ricavi verso parti correlate		41.994	41.458	536
<b>Altri proventi:</b>	<b>2.1</b>	<b>5.529</b>	<b>5.085</b>	<b>444</b>
- altri proventi verso terzi		3.836	3.295	541
- altri proventi verso parti correlate		1.693	1.790	(97)
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>2.2</b>	<b>1.999</b>	<b>2.289</b>	<b>(290)</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>138.824</b>	<b>128.516</b>	<b>10.308</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	<b>6</b>	247	(559)	806
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>		<b>139.071</b>	<b>127.957</b>	<b>11.114</b>
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	<b>6</b>	2.360	1.574	786
Costi per servizi:	<b>3</b>	22.641	22.260	381
- costi per servizi verso terzi		20.543	20.303	240
- costi per servizi verso parti correlate		2.098	1.957	141
Costi del personale	<b>4</b>	9.246	8.813	433
Altri costi operativi	<b>5</b>	9.636	9.443	193
<b>Totale costi operativi</b>		<b>43.883</b>	<b>42.090</b>	<b>1.793</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)		(2.477)	(3.173)	696
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(3.808)	(2.240)	(1.568)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)		23.389	3.778	19.611
<b>Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>7</b>	<b>17.104</b>	<b>(1.635)</b>	<b>18.739</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>112.292</b>	<b>84.232</b>	<b>28.060</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>8</b>	<b>(236)</b>	<b>190</b>	<b>(426)</b>
<b>Proventi finanziari:</b>		<b>272</b>	<b>92</b>	<b>180</b>
- verso terzi		267	87	180
- verso parti correlate		5	5	0
<b>Oneri finanziari:</b>		<b>42.380</b>	<b>39.624</b>	<b>2.756</b>
- verso terzi		42.340	39.555	2.785
- verso parti correlate		40	69	(29)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>9</b>	<b>(42.108)</b>	<b>(39.532)</b>	<b>(2.576)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>69.948</b>	<b>44.890</b>	<b>25.058</b>
Imposte sul reddito del periodo	<b>10</b>	3.044	(310)	3.354
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>		<b>66.904</b>	<b>45.200</b>	<b>21.704</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		1.425	439	986
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>68.329</b>	<b>45.639</b>	<b>22.690</b>
- utile base per azione	<b>11</b>	0,084	0,060	
- utile diluito per azione	<b>11</b>	0,084	0,060	

## 4.2 Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/12/2016	31/12/2015
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>66.904</b>	<b>45.200</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>		
Costi accessori all'aumento di capitale	0	(672)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(220)	193
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>(220)</b>	<b>(479)</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	4.533	8.630
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(1.442)	(3.530)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(30)	(72)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>3.061</b>	<b>5.028</b>
<b>Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo</b>	<b>69.745</b>	<b>49.749</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	1.425	439
<b>Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>71.170</b>	<b>50.188</b>

### 4.3 Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2016 (A)	31/12/2015 (B)	Variazioni (A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
Attività immateriali a vita definita	12	58	74	( 16)
Avviamento	13	12.662	12.662	0
		<b>12.720</b>	<b>12.736</b>	<b>( 16)</b>
<b>Attività materiali</b>				
Investimenti immobiliari	14	2.050.728	1.970.028	80.700
Fabbricato	15	8.374	8.618	( 244)
Impianti e Macchinari	16	332	309	23
Attrezzature e altri beni	16	1.323	1.699	( 376)
Migliorie su beni di terzi	16	1.020	1.273	( 253)
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	75.004	50.533	24.471
		<b>2.136.781</b>	<b>2.032.460</b>	<b>104.321</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
Attività per imposte anticipate nette	18	764	5.387	( 4.623)
Crediti vari e altre attività non correnti	19	89	90	( 1)
Partecipazioni	20	1.685	6.366	( 4.681)
Attività finanziarie non correnti	21	393	493	( 100)
Attività per strumenti derivati	42	-	12	( 12)
		<b>2.931</b>	<b>12.348</b>	<b>( 9.417)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>2.152.432</b>	<b>2.057.544</b>	<b>94.888</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>				
Rimanenze per lavori in corso e acconti	22	57.753	67.068	( 9.315)
Crediti commerciali e altri crediti	23	11.570	12.963	( 1.393)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	1.136	1.111	25
Altre attività correnti	25	13.112	3.132	9.980
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	26	151	151	0
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	26	-	9.023	( 9.023)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	27	3.084	23.603	( 20.519)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>86.806</b>	<b>117.051</b>	<b>( 30.245)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>		<b>2.239.238</b>	<b>2.174.595</b>	<b>64.643</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
Capitale Sociale		599.760	599.760	0
Riserva sovrapprezzo azioni		29.971	39.971	( 10.000)
Altre Riserve		349.246	323.915	25.331
Utili del gruppo		81.724	58.407	23.317
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>		<b>1.060.701</b>	<b>1.022.053</b>	<b>38.648</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		8.725	10.150	( 1.425)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	28	<b>1.069.426</b>	<b>1.032.203</b>	<b>37.223</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>				
Passività per strumenti derivati	42	28.748	35.002	( 6.254)
Passività finanziarie non correnti	29	893.296	764.930	128.366
Fondo TFR	30	2.530	2.046	484
Passività per imposte differite	18	22.665	23.634	( 969)
Fondi per rischi ed oneri futuri	31	4.964	4.688	276
Debiti vari e altre passività non correnti	32	10.707	12.504	( 1.797)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	32	13.949	13.956	( 7)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>		<b>976.859</b>	<b>856.760</b>	<b>120.099</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie correnti	33	165.760	253.155	( 87.395)
Debiti commerciali e altri debiti	35	15.634	14.372	1.262
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	36	1.428	432	996
Passività per imposte	37	2.396	4.236	( 1.840)
Altre passività correnti	38	7.714	6.513	1.201
Altre passività correnti verso parti correlate	38	21	6.924	( 6.903)
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>		<b>192.953</b>	<b>285.632</b>	<b>( 92.679)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D+ E)</b>		<b>1.169.812</b>	<b>1.142.392</b>	<b>27.420</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>		<b>2.239.238</b>	<b>2.174.595</b>	<b>64.643</b>

## 4.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2015</b>	<b>549.760</b>	<b>147.730</b>	<b>231.818</b>	<b>20.921</b>	<b>950.229</b>	<b>10.589</b>	<b>960.818</b>
Utile del periodo				45.639	45.639	(439)	45.200
Valutazione derivati cash flow hedge			5.100		5.100		5.100
Altri utili (perdite) complessivi			(551)		(551)		(551)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.549</b>	<b>45.639</b>	<b>50.188</b>	<b>(439)</b>	<b>49.749</b>
Aumento capitale sociale	50.000				50.000		50.000
<u>Ripartizione dell'utile 2014</u>							
dividendi distribuiti			(9.780)	(18.583)	(28.363)		(28.363)
destinazione a riserva legale		(97.581)	97.581	0	0		0
destinazione ad altre riserve		(10.178)	(253)	10.431	0		0
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>599.760</b>	<b>39.971</b>	<b>323.915</b>	<b>58.407</b>	<b>1.022.053</b>	<b>10.150</b>	<b>1.032.203</b>

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2016</b>	<b>599.760</b>	<b>39.971</b>	<b>323.915</b>	<b>58.407</b>	<b>1.022.053</b>	<b>10.150</b>	<b>1.032.203</b>
Utile del periodo				68.329	68.329	(1.425)	66.904
Valutazione derivati cash flow hedge			3.091		3.091		3.091
Altri utili (perdite) complessivi			(250)		(250)		(250)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.841</b>	<b>68.329</b>	<b>71.170</b>	<b>(1.425)</b>	<b>69.745</b>
<u>Ripartizione dell'utile 2015</u>							
dividendi distribuiti			(6.828)	(25.694)	(32.522)		(32.522)
destinazione a riserva legale		(10.000)	10.000	0	0		0
destinazione ad altre riserve		0	19.318	(19.318)	0		0
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>599.760</b>	<b>29.971</b>	<b>349.246</b>	<b>81.724</b>	<b>1.060.701</b>	<b>8.725</b>	<b>1.069.426</b>

## 4.5 Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/12/2016	31/12/2015
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	69.948	44.890
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Rettifica per poste non monetarie	8.986	2.861
(Ammortamenti e accantonamenti)	2.478	3.173
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	3.808	2.240
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(23.389)	(3.778)
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	231	(269)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>62.062</b>	<b>49.117</b>
Imposte sul reddito	(1.095)	(1.072)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>60.967</b>	<b>48.045</b>
Variazione delle rimanenze	(246)	629
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(8.829)	2.692
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso parti correlate	(6.933)	6.674
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(1.556)	261
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso parti correlate	(7)	464
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>43.396</b>	<b>58.765</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(75.717)	(29.773)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	393	29.894
Disinvestimenti in Partecipazioni	4.466	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(19)	(129.022)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>(70.877)</b>	<b>(128.901)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	495
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	9.023	(1)
Aumento capitale sociale	0	49.319
Riserva Cash Flow Hedge	(1.659)	0
Distribuzione di dividendi	(32.522)	(28.363)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(224.868)	145.859
Variazione indebitamento finanziario corrente verso parti correlate	0	(188)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	256.991	(88.619)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	<b>6.965</b>	<b>78.502</b>
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(3)	(5)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>(20.519)</b>	<b>8.361</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>23.603</b>	<b>15.242</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>3.084</b>	<b>23.603</b>

## **4.6 Note di commento ai prospetti contabili**

### **1. Informazioni generali**

Il bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2016, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 28 febbraio 2017.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0. Soc. Coop.

### **2. Sintesi dei principi contabili**

#### **2.1. Criteri di redazione**

##### **Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali**

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2016 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 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, non correnti e, eventualmente, in non correnti destinate alla vendita; quelle del conto economico sono classificate per natura.

Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.

Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi e gli oneri complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.

Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando il risultato ante imposte dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espresse in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

##### **Cambiamenti di principi contabili**

###### **a) Nuovi principi contabili adottati**

I principi contabili adottati nella redazione del bilancio consolidato sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2016 di seguito elencati.

Regolamento UE di omologazione	Titolo
Regolamento (UE) 2016/1703	<p><b>Regolamento (UE) 2016/1703 della Commissione del 22 settembre 2016, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 257 del 23 settembre 2016, adotta il documento "Entità d'investimento: applicazione dell'eccezione di consolidamento", che modifica l'IFRS 10 Bilancio consolidato, l'IFRS 12 Informativa sulle partecipazioni in altre entità e lo IAS 28 Partecipazioni in società collegate e joint venture.</b></p> <p>Le modifiche mirano a precisare i requisiti per la contabilizzazione delle entità d'investimento e a prevedere esenzioni in situazioni particolari. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.</p>
Regolamento (UE) 2015/2441	<p><b>Regolamento (UE) 2015/2441 della Commissione del 18 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 336 del 23 dicembre, adotta Modifiche allo IAS 27 Bilancio separato: Metodo del patrimonio netto nel bilancio separato.</b></p> <p>Le modifiche intendono permettere alle entità di applicare il metodo del patrimonio netto, descritto nello IAS 28 Partecipazioni in società collegate e joint venture, per contabilizzare nei rispettivi bilanci separati le partecipazioni in controllate, in joint venture e in società collegate.</p> <p>Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.</p>
Regolamento (UE) 2015/2406	<p><b>Regolamento (UE) 2015/2406 della Commissione del 18 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 333 del 19 dicembre, adotta Modifiche allo IAS 1 Presentazione del bilancio: Iniziativa di informativa.</b></p> <p>Le modifiche mirano a migliorare l'efficacia dell'informativa e a spronare le società a determinare con giudizio professionale le informazioni da riportare nel bilancio nell'ambito dell'applicazione dello IAS 1.</p> <p>Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.</p>
Regolamento (UE) 2015/2343	<p><b>Regolamento (UE) 2015/2343 della Commissione del 15 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 330 del 16 dicembre, adotta il Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2012-2014, nel contesto dell'ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali.</b></p> <p>Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.</p>
Regolamento (UE) 2015/2231	<p><b>Regolamento (UE) 2015/2231 della Commissione del 2 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 317 del 3 dicembre, adotta Modifiche allo IAS 16 Immobili, impianti e macchinari e allo IAS 38 Attività immateriali: Chiarimento sui metodi di ammortamento accettabili.</b></p> <p>Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.</p>
Regolamento (UE) 2015/2173	<p><b>Regolamento (UE) 2015/2173 della Commissione del 24 novembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 307 del 25 novembre, adotta Modifiche all'IFRS 11 Contabilizzazione delle acquisizioni di interessenze in attività a controllo congiunto.</b></p> <p>Le modifiche forniscono guidance sulla contabilizzazione delle acquisizioni di interessenze in attività a controllo congiunto che costituiscono una attività aziendale.</p> <p>Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.</p>
Regolamento (UE) 2015/29	<p><b>Regolamento (UE) 2015/29 della Commissione del 17 dicembre 2014, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 5 del 9 gennaio, adotta Modifiche allo IAS 19 – Piani a benefici definiti: contributi dei dipendenti.</b> Le modifiche mirano a semplificare e a chiarire la contabilizzazione dei contributi di dipendenti o terzi collegati ai piani a benefici definiti. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.</p>
Regolamento (UE) 2015/28	<p><b>Regolamento (UE) 2015/28 della Commissione del 17 dicembre 2014, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 5 del 9 gennaio, adotta il Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2010-2012.</b></p> <p>L'obiettivo dei miglioramenti annuali è quello di trattare argomenti necessari relativi a incoerenze riscontrate negli IFRS oppure a chiarimenti di carattere terminologico, che non rivestono un carattere di urgenza, ma che sono stati discussi dallo IASB nel corso del ciclo progettuale iniziato nel 2011. Le modifiche all'IFRS 8 e agli IAS 16, 24 e 38 sono chiarimenti o correzioni ai principi in questione. Le modifiche agli IFRS 2 e 3 comportano cambiamenti alle disposizioni vigenti o forniscono ulteriori indicazioni in merito alla loro applicazione. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.</p>

**b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo**

Nella tabella che segue sono riportati i nuovi principi contabili internazionali, o le modifiche di principi già in vigore, la cui applicazione obbligatoria decorre dal 1° gennaio 2017 o data successiva (nel caso in cui il bilancio non coincida con l'anno solare). Il Gruppo non si è avvalso della facoltà di applicazione anticipata.

Regolamento UE di omologazione	Titolo
<b>Regolamento (UE) 2016/2067</b>	<b>Regolamento (UE) 2016/2067 della Commissione del 22 novembre 2016, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 323 del 29 novembre 2016, adotta l'IFRS 9 Strumenti finanziari, inteso a migliorare l'informativa finanziaria sugli strumenti finanziari affrontando problemi sorti in materia nel corso della crisi finanziaria.</b> In particolare, l'IFRS 9 risponde all'invito del G20 ad operare la transizione verso un modello più lungimirante di rilevazione delle perdite attese sulle attività finanziarie. Le società applicano lo standard, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2018 o successivamente.
<b>Regolamento (UE) 2016/1905</b>	<b>Regolamento (UE) 2016/1905 della Commissione del 22 settembre 2016, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 295 del 29 ottobre 2016, adotta l'IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con i clienti, inteso a migliorare la rendicontazione contabile dei ricavi e quindi nel complesso la comparabilità dei ricavi nei bilanci.</b> Le società applicano lo standard, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2018 o successivamente.  Da una prima disamina dei contratti in essere con i propri clienti la Società non ritiene che ci saranno impatti derivanti dall'applicazione del nuovo principio.

Nel corso dell'esercizio lo IASB ha apportato modifiche ad alcuni principi IAS/IFRS precedentemente emanati e ha pubblicato nuovi principi contabili internazionali.

Data	Pubblicazioni IASB
13 gennaio 2016	Lo IASB ha pubblicato il nuovo standard IFRS 16 Leases, che sostituisce lo IAS 17. L'IFRS 16 si applica a partire dal 1 gennaio 2019. E' consentita un'applicazione anticipata per le entità che applicano anche l'IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. Il Gruppo ha avviato un'analisi finalizzata a stimare gli impatti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 con particolare riferimento ai contratti di locazione passiva di gallerie commerciali non di proprietà.
19 gennaio 2016	Lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 12 Income Tax. Il documento Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses (Amendments to IAS 12) mira a chiarire come contabilizzare le attività fiscali differite relative a strumenti di debito misurati al fair value. Le modifiche si applicano a partire dal 1 gennaio 2017. E' consentita un'applicazione anticipata.
29 gennaio 2016	Lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 7 Statement of Cash Flows: Disclosure Initiative. Le modifiche si applicano a partire dal 1 gennaio 2017.
21 giugno 2016	Lo IASB ha pubblicato le modifiche all'IFRS 2 Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions, che hanno l'obiettivo di chiarire la contabilizzazioni di alcuni tipi di operazioni con pagamento basato su azioni. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2018. E' tuttavia consentita un'applicazione anticipata.
28 giugno 2016	Lo IASB ha pubblicato in consultazione l'exposure draft <u>Definition of a Business and Accounting for Previously Held Interests (Proposed Amendments to IFRS 3 and IFRS 11)</u> che propone modifiche volte a chiarire la definizione di business e la contabilizzazione di partecipazioni già detenute in un business di cui viene successivamente acquisito il controllo o il controllo congiunto.
9 dicembre 2016	Lo IASB ha pubblicato diverse modifiche agli standards e un'interpretazione IFRIC, volte a chiarire alcune disposizioni degli IFRS. In particolare, si tratta di: - Annual Improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle, che modifica l'IFRS 1, l'IFRS 12 e lo IAS 28; - IFRIC Interpretation 22 Foreign Currency Transactions and Advance Consideration, che entra in vigore dal 1° gennaio 2018; - Modifica allo IAS 40 Investment Property: Transfers of Investment Property, che entra in vigore il 1° gennaio 2018.

Nessuno di questi aggiornamenti è stato utilizzato ai fini della predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 poiché non è intervenuta l'omologazione della Commissione Europea.

## 2.2. Consolidamento

### a) Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 31 dicembre 2016 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al

31/12/2015, l'area di consolidamento si è modificata per effetto della cessione della partecipazione UnipolSai Investimenti SGR S.p.A. che nel bilancio al 31 dicembre 2015 era consolidata con il metodo del patrimonio netto. 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. Alcune società sono valutate al costo in relazione alla scarsa significatività delle stesse. Tale metodo non si discosta dall'applicazione del metodo del patrimonio netto.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazioni e sul capitale	Attività Svolta
<b>Capogruppo</b>								
IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via agro pontino 13	Italia	599.760.278,16	Euro				Gestione Centri Commerciali
<b>Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale</b>								
IGD Management s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	75.071.221,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery s.r.l	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea s.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	80%	IGD Management s.r.l.	80,00%	Società di costruzione e commercializzazione
IGD Property SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	50.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Punta di Ferro SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	87.202.912,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Galleria Commerciale
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	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
<b>Imprese controllate e valutate al patrimonio netto</b>								
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, la costruzione, la compravendita, la locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
<b>Imprese controllate e valutate al costo</b>								
Consorzio I Bricchi	Isola d'Asti loc. Molini via prato boschiero	Italia	6.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	72,25%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	Imola (Bologna) Via Amendola 129	Italia	100.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	52,00%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	Livorno Via Gino Graziani 6	Italia	10.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	68,00%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
Consorzio Proprietari puntadiferro	Forlì Piazzale della Cooperazione 4	Italia	10.000,00	Euro		Punta di Ferro SIIQ S.p.A.	62,34%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
Consorzio del Commendone	Grosseto	Italia	10.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	52,60%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
<b>Imprese collegate e valutate al patrimonio netto</b>								
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	Roma, via Piemonte 38	Italia	100.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	50%	Gestione Centro Commerciale Darsena City
<b>Imprese collegate e valutate al costo</b>								
Millennium Center soc. cons. r.l.	Rovereto (Trento) via del Garda n.175	Italia	10.000,00	Euro		Millennium Gallery s.r.l	35,40%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso

## 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 2016. Le situazioni contabili delle società controllate sono redatte adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante. I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura del bilancio consolidato sono i seguenti:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo; tale controllo esiste quando il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;
- il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo dell'integrazione lineare; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario di Gruppo. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio di Gruppo l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea dello Situazione patrimoniale-finanziaria e del Conto Economico;
- il valore di carico delle partecipazioni è stato eliminato a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle partecipazioni stesse;
- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra le società del Gruppo, sono completamente eliminati;
- i bilanci delle società con valuta funzionale diversa da quella di presentazione del consolidato, in particolare, i saldi patrimoniali ed economici di tutte le società del Gruppo IGD SIIQ espressi in una valuta funzionale diversa da quella di presentazione del bilancio consolidato, sono convertiti come segue:
  - le attività e passività di ciascuno Situazione patrimoniale-finanziaria presentato sono convertite ai cambi vigenti alla data di rendicontazione;
  - i ricavi e i costi di ciascun Conto economico sono convertiti ai cambi medi del periodo;
  - tutte le differenze cambio risultanti sono contabilizzate in una specifica voce del patrimonio netto (riserva di traduzione).
- le Partecipazioni in società soggette a controllo congiunto ed in società collegate sono contabilizzate nel bilancio del Gruppo con il metodo del patrimonio netto. Secondo tale metodo, la partecipazione è inizialmente rilevata al costo, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente all'acquisto, nel patrimonio netto della partecipata. Gli aggiustamenti effettuati sul valore della partecipazione sono rilevati nel Conto Economico nella misura corrispondente alla frazione del risultato di Conto Economico della partecipata attribuibile al Gruppo.

### 2.3. Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle attività immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a un'analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una

perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

## 2.4. Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore equo delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al fair value delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

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

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

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

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

Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

Al fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato, alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare delle sinergie

dell'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività del Gruppo siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

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

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

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

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

## 2.5. Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

Gli **investimenti immobiliari** sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *fair value* (valore equo), 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 equo) 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, il City Center Project e gli uffici, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.
- Per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il

reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.

- Per le porzioni di proprietà residuali, è stato applicato il metodo reddituale (DCF).
- Per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà.

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile, in funzione delle specificità dello stesso.

## 2.6. 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 equo*.

## 2.7. Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

Categoria	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10 %
Impianto condizionamento/riscaldamento	15 %
Ambientazione	20 %
Computer per gestione impianti	20 %
Impianti speciali di comunicazione – telefonico	25 %
Impianto speciale	25 %
Impianto di allarme / antintrusione	30 %
Attrezzatura varie e minuta	15 %
Arredi e mobili ufficio	12 %
Misuratori fiscali, macchine elettroniche	20 %
Personal computer, accessori di rete	40 %

Il valore contabile delle attività materiali è sottoposto a verifica per rilevarne eventuali perdite di valore qualora eventi o cambiamenti di situazione indichino che il valore di carico non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore di carico ecceda il suo valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere tale minor valore. Il valore recuperabile delle attività materiali è rappresentato dal maggiore tra il prezzo netto di vendita e il valore d'uso.

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore di realizzo è determinato in relazione all'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene. Le perdite di valore sono contabilizzate nel conto

economico fra i costi per ammortamenti e svalutazioni. Tali perdite di valore sono ripristinate nel caso in cui vengano meno i motivi che le hanno generate.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un bene, esso viene eliminato dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore di carico) viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

## **2.8. Leasing finanziari**

I beni posseduti in virtù di contratti di leasing finanziario, caratterizzati dal trasferimento alla Società di tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, sono capitalizzati fra le attività materiali dalla data di inizio del leasing al valore equo del bene locato o, se minore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing (minimum lease payment), compreso il prezzo dell'opzione di riscatto.

La relativa passività è iscritta in bilancio fra i debiti finanziari. I canoni di leasing sono ripartiti tra quota capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico.

I beni in leasing capitalizzati, relativi ad un bene iscritto tra gli investimenti immobiliari, sono stati iscritti al valore equo, come per gli altri investimenti immobiliari di proprietà.

## **2.9. Altre attività non correnti**

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre.

I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal fair value del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

## **2.10. Rimanenze, lavori in corso e acconti**

Le rimanenze sono valutate al minore tra il costo e il valore equo. Il costo delle rimanenze comprende tutti i costi di acquisto, di trasformazione e gli altri costi sostenuti per portare le rimanenze nel luogo e nelle condizioni attuali. Data la caratteristica delle rimanenze del Gruppo, il metodo di costo adottato è quello del costo specifico.

## **2.11. Crediti commerciali e altri crediti**

I crediti sono inizialmente iscritti al loro fair value identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.

## **2.12. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti**

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo ammortizzato. Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a 3 mesi.

## **2.13. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti**

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Appartengono a questa categoria le attività finanziarie con pagamenti fissi o determinabili e scadenza fissa che l'impresa ha l'effettiva intenzione e capacità di possedere fino a scadenza. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato.

## **2.14. Passività finanziarie**

Le passività finanziarie sono costituite dai debiti finanziari, dai debiti commerciali e altri debiti.

Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al valore di mercato (fair value) incrementato dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza.

## **2.15. Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

## **2.16. Benefici ai dipendenti**

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati ad apposita riserva nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. Il Gruppo non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre il Gruppo non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

## 2.17. Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al valore equo 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 ramo d'azienda in essere.

- Prestazione di servizi

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

- Ricavi da vendita immobili

I ricavi da vendita immobili sono rilevati a conto economico alla data di stipula del rogito notarile o, nel caso di stipula di contratto di locazione con patto di futura vendita, alla data di consegna dell'immobile.

## 2.18. Interessi

I proventi e gli oneri sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

## 2.19. Imposte sul reddito

### a) Imposte correnti

Le imposte correnti per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

### b) Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.

Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali. Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate. Le imposte anticipate e le

imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite. Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

## **2.20. Utile per Azione**

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile base e l'utile diluito per azione relativamente al risultato economico da attività ordinarie attribuibile ai possessori di strumenti di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

L'utile base per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per il numero ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.

L'utile diluito per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per la media ponderata delle azioni ordinarie calcolata secondo quanto previsto dai paragrafi 19 e 26, più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione. Le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione si devono considerare convertite in azioni ordinarie all'inizio dell'esercizio o, se successiva, alla data di emissione delle potenziali azioni ordinarie.

## **2.21. Cancellazione di attività e passività finanziarie**

### **a) Attività finanziarie**

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- il Gruppo conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- il Gruppo ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui il Gruppo abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio del Gruppo nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che il Gruppo potrebbe essere tenuto a corrispondere.

### **b) Passività finanziarie**

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto. Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

## 2.22. Strumenti finanziari derivati

Il Gruppo detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio. Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

- a) all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
- b) si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
- c) l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- d) la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

**Fair value hedge** – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività attribuibile ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

**Cash flow hedge** – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

## 2.23. Regime SIIQ

Il Regime Speciale delle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), introdotto e disciplinato dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296 e successive modifiche, nonché dal decreto ministeriale 7 settembre 2007 n. 174, 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.

In data 16 aprile 2008, IGD SIIQ SPA, in possesso dei requisiti soggettivi, partecipativi e statutari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale.

Al 31 dicembre 2016, al pari di quanto verificatosi al termine degli esercizi 2008-2015, avendo superato i parametri patrimoniale e reddituale, IGD SIIQ SPA è risultata in possesso dei requisiti oggettivi previsti dalla legge istitutiva del Regime Speciale (si veda nota 9 del Bilancio di esercizio).

Come noto, la disciplina SIIQ, nel richiedere il rispetto della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione esente) sia in termini reddituali che patrimoniali, non richiede che tale attività sia svolta in via esclusiva.

In tale prospettiva, IGD SIIQ SPA ha svolto e svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).

Per i redditi derivanti da attività "imponibili" sono state applicate le ordinarie regole di determinazione del reddito d'impresa; per i redditi derivanti dalla gestione esente, invece, è stata applicata l'apposita disciplina prevista dai commi 119 e ss. della L. 27 dicembre 2006, n. 296 e dal relativo decreto attuativo, tenuto conto anche delle modifiche introdotte dal decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, 212.

Al fine di distinguere 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 SPA ha adottato una contabilità separata per rilevare i fatti gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle altre attività residuali imponibili.

In conformità ai principi contabili, nel risultato della gestione esente sono 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 assunto per l'imputazione alla gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.

Le disposizioni introdotte dalla *Legge "11 novembre 2014 n. 164: Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133"* hanno ricondotto nella gestione esente anche le plusvalenze e le minusvalenze (sia realizzate che derivanti da valutazione al fair value) relative agli immobili destinati alla locazione.

In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto suggerito 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 maggiormente rappresentativo 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 SPA nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

### **3. Uso di stime**

La redazione del bilancio consolidato e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio consolidato. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.

Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate dal Gruppo nel processo di applicazione degli IFRS e che possono avere effetti significativi sui valori rilevati nel Bilancio consolidato o per le quali esiste il rischio che possano emergere differenze di valore significative rispetto al valore contabile delle attività e passività nel futuro.

### **Investimenti immobiliari e rimanenze**

Il portafoglio immobiliare è valutato due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e del 31 dicembre, da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una approfondita conoscenza delle caratteristiche degli immobili valutati. A tal fine, il Consiglio di Amministrazione di IGD SIQ S.p.A., nella seduta dell'8 maggio 2016, ha deliberato l'incarico a CBRE Valuation S.p.A., Real Estate Advisory Group S.p.A., Jones Lang LaSalle e Cushman & Wakefield, che offrono attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, di redigere una perizia tramite la quale determinare il valore equo delle porzioni di proprietà e attualmente operative relative a centri commerciali, gallerie, ipermercati, supermercati e fitness, negozi, uffici e terreni. Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da un'apposita procedura interna che disciplina le attività dell'intero processo di valutazione al fair value dei beni immobili e in particolare: i criteri di selezione e di nomina degli esperti indipendenti, le modalità per il rinnovo degli incarichi, la gestione dei flussi informativi e degli scambi documentali fra le funzioni aziendali e gli esperti indipendenti, il monitoraggio e la responsabilità dell'intero processo. I contratti sottoscritti con i periti definiscono i criteri e i metodi valutativi, le modalità e i tempi delle ispezioni fisiche e di ogni altra attività di verifica effettuata sui beni oggetto di valutazione oltre all'espressa motivazione del/i metodo/i utilizzato/i per la valutazione del singolo asset. Le principali informazioni richieste dai periti comprendono, per gli investimenti immobiliari a reddito, i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti. Per quanto riguarda i progetti in corso, le informazioni sono 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. Le "assumptions" utilizzate dagli esperti indipendenti nelle perizie, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione, sono definiti dagli stessi sulla base del loro giudizio professionale. 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 ai periti, le "assumptions" ed i modelli 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.

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 producono sul valore del portafoglio immobiliare. Il monitoraggio degli indicatori definiti nell'ambito dell'Enterprise Risk Management supporta le valutazioni circa la prevedibile evoluzione del rischio in oggetto.

### **Valore recuperabile dell'avviamento**

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi

finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

### **Recuperabilità delle attività per imposte anticipate**

Il Gruppo ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile 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 equo 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 7: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

### **Ricavi variabili**

I ricavi variabili al 31 dicembre sono determinati sulla base del fatturato annuo comunicato dagli operatori, ove disponibile e, in mancanza, vengono presi come riferimenti i fatturati comunicati mensilmente.

### **Fondo svalutazione crediti**

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

### **Passività potenziali**

Il Gruppo accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile, ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. Il Gruppo è soggetto a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

Il Gruppo monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

## 4. Informativa per segmenti operativi

Di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per settori operativi in conformità all'IFRS 8 e la suddivisione per area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà.

CONTO ECONOMICO	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	131.296	121.142	5.529	5.085	1.999	2.289	0	0	138.824	128.516
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0		0		247	(559)	0	0	247	(559)
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	24.978	24.460	4.907	4.612	2.711	1.913			32.597	30.984
Spese generali (b)							11.286	11.106	11.286	11.106
<b>Totale costi operativi (a)+(b)</b>	24.978	24.460	4.907	4.612	2.711	1.913	11.286	11.106	43.883	42.090
(Ammortamenti e accantonamenti)	(2.155)	(2.790)	(47)	(104)	(5)	5	(269)	(283)	(2.477)	(3.173)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(127)	(582)	0	0	(3.681)	(1.658)	0	0	(3.808)	(2.240)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	23.389	3.778	0	0	0	0	0	0	23.389	3.778
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	21.107	406	(47)	(104)	(3.686)	(1.653)	(269)	(283)	17.104	(1.635)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	127.425	97.089	574	369	(4.151)	(1.836)	(11.556)	(11.389)	112.292	84.232
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili							(236)	190	(236)	190
Proventi finanziari:							272	92	272	92
- verso terzi							267	87	267	87
- verso parti correlate							5	5	5	5
Oneri finanziari:							42.380	39.624	42.380	39.624
- verso terzi							42.340	39.555	42.340	39.555
- verso parti correlate							40	69	40	69
Saldo della gestione finanziaria							(42.108)	(39.532)	(42.108)	(39.532)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	127.425	97.089	574	369	(4.151)	(1.836)	(53.900)	(50.731)	69.948	44.890
Imposte sul reddito del periodo							3.044	(310)	3.044	(310)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	127.425	97.089	574	369	(4.151)	(1.836)	(56.944)	(50.421)	66.904	45.200
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi									1.425	439
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	127.425	97.089	574	369	(4.151)	(1.836)	(56.944)	(50.421)	68.329	45.639

STATO PATRIMONIALE	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.050.728	1.970.028	0	0	0	0	0	0	2.050.728	1.970.028
- Immobilizzazioni in corso	75.004	50.533	0	0	0	0	0	0	75.004	50.533
Attività immateriali	11.656	11.655	1.007	1.007	3	7	54	67	12.720	12.736
Altre attività Materiali	2.539	3.043	133	234	3	4	8.374	8.618	11.049	11.899
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	89	90	89	90
- Partecipazioni	1.602	1.706	0	0	0	0	83	4.660	1.685	6.366
CCN	(935)	(15.016)	915	975	56.398	65.838	0	0	56.378	51.797
Fondi	(6.188)	(5.625)	(1.283)	(1.099)	(23)	(10)	0	0	(7.494)	(6.734)
Debiti e altre passività non correnti	(18.725)	(20.234)	0	0	(5.931)	(6.226)	0	0	(24.656)	(26.460)
Imposte differite passive/(attive) nette	(24.473)	(20.810)	0	0	2.572	2.563	0	0	(21.901)	(18.247)
<b>Totale impieghi</b>	2.091.209	1.975.280	772	1.117	53.022	62.176	8.600	13.435	2.153.602	2.052.008
Totale patrimonio netto di gruppo	1.038.787	992.968	(276)	(92)	22.189	29.177	(0)	0	1.060.701	1.022.053
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	8.725	10.150	0	0	8.725	10.150
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	28.748	34.990	0	0	0	0	0	0	28.748	34.990
PFN	1.023.673	947.322	1.048	1.209	22.107	22.849	8.600	13.435	1.055.428	984.815
<b>Totale fonti</b>	2.091.209	1.975.280	772	1.117	53.022	62.176	8.600	13.435	2.153.602	2.052.008

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15
	NORD		CENTRO-SUD-IOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	58.377	50.697	48.719	47.264	8.857	8.506	115.953	106.467
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	12	41	41	110	0	0	53	151
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	1.580	1.238	1.111	962	0	0	2.691	2.200
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	52	(62)	92	(16)	43	124	187	46
<b>TOTALE</b>	60.021	51.915	49.963	48.320	8.900	8.630	118.884	108.865

## Note al Bilancio consolidato

### Ricavi e proventi operativi

	Nota	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
<b>Ricavi:</b>	<b>1</b>	<b>131.296</b>	<b>121.142</b>	<b>10.154</b>
- ricavi verso terzi		89.302	79.684	9.618
- ricavi verso parti correlate		41.994	41.458	536
<b>Altri proventi:</b>	<b>2.1</b>	<b>5.529</b>	<b>5.085</b>	<b>444</b>
- altri proventi verso terzi		3.836	3.295	541
- altri proventi verso parti correlate		1.693	1.790	(97)
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>2.2</b>	<b>1.999</b>	<b>2.289</b>	<b>(290)</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>138.824</b>	<b>128.516</b>	<b>10.308</b>

Al 31 dicembre 2016 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per Euro 138.824 migliaia, inclusi Euro 1.999 migliaia di ricavi da *trading*.

La crescita, pari a circa Euro 10.308 migliaia, è stata principalmente determinata dall'impatto positivo delle variazioni di portafoglio, derivante dall'acquisizione della galleria commerciale Puntadiferro di Forlì avvenuta nel mese di dicembre 2015, dall'apertura della nuova galleria commerciale Maremà di Grosseto, avvenuta il 27 ottobre 2016, e dal contributo, per l'intero esercizio, dell'apertura del Retail Park Clodi di Chioggia, inaugurato nel maggio 2015.

### Nota 1) Ricavi

		31/12/2016	31/12/2015	Variazione
<b>Ipmercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate</b>	<b>a.1</b>	<b>38.157</b>	<b>37.836</b>	<b>321</b>
<b>Ipmercati di proprietà di terzi - Affitti d'azienda verso parti correlate</b>	<b>a.2</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>0</b>
<b>Supermercato di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate</b>	<b>a.3</b>	<b>1.699</b>	<b>1.699</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI</b>	<b>a</b>	<b>39.974</b>	<b>39.653</b>	<b>321</b>
<b>Gallerie di proprietà, uffici e city center</b>	<b>b.1</b>	<b>76.148</b>	<b>66.969</b>	<b>9.179</b>
<b>Locazioni</b>		<b>16.783</b>	<b>16.480</b>	<b>303</b>
Verso parti correlate		956	945	11
Verso terzi		15.827	15.535	292
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>59.365</b>	<b>50.489</b>	<b>8.876</b>
Verso parti correlate		663	488	175
Verso terzi		58.702	50.001	8.701
<b>Gallerie di proprietà di terzi</b>	<b>b.2</b>	<b>11.636</b>	<b>11.407</b>	<b>229</b>
<b>Locazioni</b>		<b>588</b>	<b>584</b>	<b>4</b>
Verso parti correlate		116	116	0
Verso terzi		472	468	4
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>11.048</b>	<b>10.823</b>	<b>225</b>
Verso parti correlate		244	214	30
Verso terzi		10.804	10.609	195
<b>Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee</b>	<b>b.3</b>	<b>3.538</b>	<b>3.113</b>	<b>425</b>
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee		3.497	3.071	426
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		41	42	(1)
<b>TOTALE GALLERIE</b>	<b>b</b>	<b>91.322</b>	<b>81.489</b>	<b>9.833</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>a+b</b>	<b>131.296</b>	<b>121.142</b>	<b>10.154</b>
di cui correlate		41.994	41.458	536
di cui terzi		89.302	79.684	9.618

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 10.154 migliaia. I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in incremento per circa Euro 321 migliaia, per effetto del contributo, per l'intero esercizio, dell'ipermercato sito nel Retail Park Clodi a Chioggia. I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center, risultano in incremento di Euro 9.833 migliaia principalmente per effetto: (i) dei maggiori ricavi derivanti dall'acquisizione della galleria commerciale Puntadiferro avvenuta nel mese di dicembre 2015, dall'apertura della nuova galleria commerciale Maremà di Grosseto, avvenuta il 27 ottobre 2016, e dal contributo, per l'intero esercizio, dell'apertura del Retail Park Clodi, inaugurato nel maggio 2015; (ii) delle buone performance degli asset in cui si sono concluse attività di restyling e ampliamento; (iii) della crescita dei ricavi in Romania derivanti dai positivi risultati di commercializzazione e di rinegoziazione del periodo (upside medio +1,1%). Tali incrementi sono stati parzialmente compensati dalla riduzione dei ricavi derivante dalla dismissione del City Center Rizzoli, avvenuta a fine maggio 2015.

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

### Nota 2.1) Altri proventi

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi per direzione Centri	3.316	3.135	181
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	7	0	7
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	405	140	265
Ricavi per commercializzazione	12	0	12
Altri ricavi diversi	96	20	76
<b>Altri proventi verso terzi</b>	<b>3.836</b>	<b>3.295</b>	<b>541</b>
Rimborso diversi vs correlate	0	9	(9)
Ricavi per direzione Centri vs correlate	1.597	1.606	(9)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	4	48	(44)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	36	41	(5)
Ricavi per commercializzazione	56	86	(30)
<b>Altri proventi verso parti correlate</b>	<b>1.693</b>	<b>1.790</b>	<b>(97)</b>
<b>Altri proventi</b>	<b>5.529</b>	<b>5.085</b>	<b>444</b>

Gli altri proventi risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 444 migliaia, per effetto prevalentemente della crescita dei Ricavi per direzione Centri (Euro 172 migliaia complessivamente tra terzi e correlate) a seguito di nuovi mandati di gestione su centri non di proprietà quali Poseidon e I Portici, e sulla nuova apertura della galleria Maremà, oltre al contributo, per l'intero esercizio, del mandato di gestione del Retail Park Clodi.

L'incremento è stato, altresì, determinato dalla crescita dei ricavi per Pilotage verso terzi (Euro 265 migliaia), principalmente per effetto dell'apertura del centro commerciale Maremà di Grosseto, parzialmente compensato dal decremento dei ricavi da pilotage verso parti correlate in relazione all'apertura del Retail Park Clodi avvenuta nel maggio 2015.

### Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili nell'esercizio 2016 sono pari ad Euro 1.999 migliaia e sono relativi alla vendita di 6 unità residenziali e 6 box, nell'ambito dell'iniziativa Porta a Mare – sub ambito Mazzini, rispetto alle 7 unità residenziali, oltre a 7 box e 1 posto auto vendute nell'esercizio precedente.

### Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
<b>Costi per servizi verso terzi</b>	<b>20.543</b>	<b>20.303</b>	<b>240</b>
Affitti passivi	10.320	10.235	85
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	661	814	(153)
Spese gestione centri per sfitti	1.191	1.426	(235)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.629	1.409	220
Servizi amministrativi gestione centri	633	631	2
Assicurazioni	659	637	22
Onorari e compensi	227	201	26
Compensi ad organi sociali	845	819	26
Compensi società di revisione	198	209	(11)
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	376	374	2
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	199	50	149
Consulenze	809	812	(3)
Compensi per valutazioni immobiliari	466	474	(8)
Manutenzioni, riparazioni e assicurazioni	290	300	(10)
Altri costi per servizi	2.040	1.912	128
<b>Costi per servizi verso parti correlate</b>	<b>2.098</b>	<b>1.957</b>	<b>141</b>
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	0	25	(25)
Service	297	298	(1)
Spese gestione centri per sfitti	668	717	(49)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	964	764	200
Assicurazioni	68	67	1
Compensi ad organi sociali	101	86	15
<b>Costi per servizi</b>	<b>22.641</b>	<b>22.260</b>	<b>381</b>

La voce costi per servizi evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 381 migliaia.

I principali incrementi hanno riguardato i "costi di gestione centri per tetto alle spese degli operatori", per l'aumento dei contratti siglati con i *tenants* che prevedono un tetto alle spese, i costi per pilotage, in incremento per le attività realizzate nel 2016 in relazione all'apertura della galleria Maremà, e gli "Altri costi per servizi", per effetto di prestazioni professionali legate ad attività di commercializzazione relative alla galleria Puntadiferro.

I principali decrementi hanno riguardato le spese promozionali e i costi di gestione dei centri commerciali relativi a locali sfitti, in relazione alla crescita dell'*occupancy*.

La voce Affitti passivi si riferisce prevalentemente:

- ✓ al contratto di locazione passiva, avente ad oggetto la galleria "Fonti del Corallo" sita in Livorno, stipulato con BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio S.p.A. nel corso dell'esercizio 2014, di durata pari a 24 anni (25 febbraio 2038), con facoltà di recesso anticipato al 12° anno (25 febbraio 2026), rinnovabile tacitamente di ulteriori sei anni alla prima scadenza (25 febbraio 2044) e che prevede un corrispettivo pari ad Euro 3.325 migliaia fisso per sei anni e successivamente aggiornato nella misura pari al 100% dell'indice Istat;
- ✓ ai contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto la galleria Centro Nova, stipulati con Compagnia Sviluppo Industriali ed Immobiliari S.p.A. e con Les Copains Holdings S.p.A., per un corrispettivo al 31 dicembre pari ad Euro 4.319 migliaia, sottoscritto in data 1° marzo 2009, con durata pari a 6 anni e rinnovabile di sei anni in sei anni.
- ✓ al contratto di locazione passiva, avente ad oggetto la galleria Centro Piave, stipulato con Nova Immobiliare S.r.l. per un corrispettivo al 31 dicembre pari ad Euro 2.378 migliaia, sottoscritto in data 1° luglio 2004, con durata pari a 6 anni e rinnovabile di 6 anni in 6 anni.

#### Nota 4) Costo del Personale

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Salari e stipendi	6.762	6.379	383
Oneri sociali	1.894	1.805	89
Trattamento di fine rapporto	377	419	(42)
Altri costi	213	210	3
<b>Costo del personale</b>	<b>9.246</b>	<b>8.813</b>	<b>433</b>

La voce “costo del personale”, rispetto a quanto rilevato nell’esercizio precedente, risulta in incremento per il rafforzamento della struttura di rete e per effetto di “una tantum” connesse al rinnovo del contratto di lavoro e l’andata a regime di adeguamenti contrattuali.

La voce Trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 103 migliaia.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

Ripartizione del personale per categorie	31/12/2016	31/12/2015
Dirigenti	6	5
Quadri	25	25
Impiegati	139	136
<b>TOTALE</b>	<b>170</b>	<b>166</b>

#### Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
IMU/TASI/Tax property	8.631	8.396	235
Altre imposte e tasse	88	88	0
Registrazione contratti	369	376	(7)
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	13	(8)	21
Quote associative	126	122	4
Perdite su crediti	42	79	(37)
Carburanti, pedaggi	179	171	8
Altri costi	188	219	(31)
<b>Altri costi operativi</b>	<b>9.636</b>	<b>9.443</b>	<b>193</b>

La variazione degli altri costi operativi è da imputare prevalentemente all’Imposta Municipale sugli immobili di proprietà (IMU), il cui incremento è riconducibile all’acquisto della galleria Maremà avvenuto nell’ultimo trimestre, oltre all’impatto per l’intero esercizio del Retail Park Clodi e di Puntadiferro.

#### Nota 6) Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione e costi di realizzazione

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Costi di realizzazione del periodo	2.360	1.574	786
Variazione Rimanenze per Vendite	(2.113)	(2.133)	20
<b>Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione</b>	<b>247</b>	<b>(559)</b>	<b>806</b>

La variazione delle rimanenze dei lavori in corso, relativa alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, pari ad Euro 247 migliaia al 31 dicembre 2016, è relativa alle vendite delle unità residenziali, già commentate in nota 2.2, al netto dell’avanzamento di periodo dei lavori.

### Nota 7) Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(30)	(43)	13
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(1.088)	(1.221)	133
Svalutazione crediti	(1.205)	(1.498)	293
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(154)	(411)	257
<b>Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>(2.477)</b>	<b>(3.173)</b>	<b>696</b>
<b>(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Rimanenze</b>	<b>(3.808)</b>	<b>(2.240)</b>	<b>(1.568)</b>
<b>Variazioni di fair value</b>	<b>23.389</b>	<b>3.778</b>	<b>19.611</b>
<b>Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>17.104</b>	<b>(1.635)</b>	<b>18.739</b>

- ✓ Gli ammortamenti complessivi delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono in decremento per Euro 146 migliaia per effetto della conclusione del processo di ammortamento di parte di impianti e attrezzature.
- ✓ L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nell'esercizio è pari ad Euro 1.205 migliaia, in decremento di Euro 293 migliaia rispetto all'esercizio precedente in considerazione del migliorato contesto economico entro cui opera il Gruppo. Tali accantonamenti sono stati effettuati valutando analiticamente le singole posizioni dei clienti al fine di adeguare il valore degli stessi al presumibile valore di realizzo e risultano in decremento in seguito alla riduzione dei crediti in contenzioso. Si rimanda alla nota 23 per la movimentazione del fondo svalutazione crediti.
- ✓ Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali Le Maioliche (Faenza) e La Torre (Palermo) per un importo pari ad Euro 194 migliaia, al netto del riversamento a conto economico di un accantonamento effettuato nei precedenti esercizi in relazione ad un contenzioso non più in essere, per un importo pari ad Euro 40 migliaia.
- ✓ La voce "(Svalutazioni)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e Rimanenze", pari ad Euro -3.808 migliaia contiene: (i) una svalutazione, pari ad Euro -127 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 equo espresso dalla perizia al 31 dicembre 2016; (ii) una svalutazione, pari ad Euro -3.681 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 equo espresso dalla perizia al 31 dicembre 2016 (commentata in nota 22).
- ✓ La voce "Variazioni di Fair value", pari a Euro 23.389 migliaia, contiene: (i) le rivalutazioni nette, pari ad Euro 25.036 migliaia (commentate in nota 14) effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo al 31 dicembre 2016; (ii) le rivalutazioni, pari ad Euro +1.570 migliaia, effettuate per adeguare il valore contabile del progetto in corso Ampliamento Esp Ravenna al valore equo (commentata in nota 17); (iii) una svalutazione, pari ad Euro -3.217 migliaia, effettuata per adeguare il valore contabile del progetto in corso Officine Storiche al valore equo (commentata in nota 17).

### Nota 8) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Risultato cessione Palazzina San Benedetto/ (Rizzoli 2015)	3	(292)	295
Avviamento negativo Punta di Ferro	0	366	(366)
Risultato gestione partecipazioni	(108)	63	(171)
Risultato cessione SGR	(126)	0	(126)
Aggiustamento prezzo su cessione partecipazione	(5)	53	(58)
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>(236)</b>	<b>190</b>	<b>(426)</b>

Il risultato registrato al 31 dicembre 2016, pari ad Euro -236 migliaia, è da imputare principalmente: (i) al risultato derivante dalla cessione della partecipazione in UnipolSai Investimenti SGR S.p.A., in relazione all'esercizio dell'opzione di acquisto da parte di UnipolSai Assicurazioni S.p.A.; (ii) al risultato delle partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto e (iii) all'aggiustamento prezzo sulla cessione della Joint venture RGD in relazione ad un secondo incasso da riparto.

### Nota 9) Saldo della gestione finanziaria

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Interessi attivi bancari	202	17	185
Interessi attivi e proventi diversi	26	26	0
Utili su cambi	39	44	(5)
<b>Proventi finanziari verso terzi</b>	<b>267</b>	<b>87</b>	<b>180</b>
Interessi attivi verso parti correlate	5	5	0
<b>Proventi finanziari verso parti correlate</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>272</b>	<b>92</b>	<b>180</b>

I proventi finanziari risultano in incremento principalmente per effetto delle operazioni di time deposit regolate ad un tasso pari allo 0,60% e delle disponibilità liquide equivalenti temporaneamente in eccesso nel corso dell'esercizio, conseguenti all'emissione del prestito obbligazionario di Euro 300 milioni, vincolate fino al 28 novembre 2016 e regolate ad un tasso pari allo 0,60%. Per gli interessi attivi verso società correlate si rimanda alla nota 40.

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Interessi passivi dep.cauzionali	28	69	(41)
Interessi passivi tesoreria Coop Adriatica	12	0	12
<b>Oneri finanziari verso parti correlate</b>	<b>40</b>	<b>69</b>	<b>(29)</b>
Interessi passivi bancari	238	217	21
Interessi mutui	9.349	13.012	(3.663)
Costo ammortizzato dei mutui	3.573	1.360	2.213
Differenziali IRS	11.526	12.113	(587)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari componente equity	125	198	(73)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	13.886	10.213	3.673
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	2.370	1.525	845
Oneri finanziari su leasing	64	80	(16)
Interessi, commissioni e oneri diversi	1.109	697	412
Svalutazione credito finanziario	100	140	(40)
<b>Oneri finanziari verso terzi</b>	<b>42.340</b>	<b>39.555</b>	<b>2.785</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>42.380</b>	<b>39.624</b>	<b>2.756</b>

Il saldo della voce "oneri finanziari" è passato da Euro 39.624 migliaia del 31 dicembre 2015 ad Euro 42.380 migliaia al 31 dicembre 2016. L'incremento, di circa Euro 2.756 migliaia, è principalmente dovuto ai maggiori oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario di Euro 300 milioni emesso in data 31 maggio 2016, ai costi connessi all'ottenimento del rating e alle commissioni connesse alle linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities). Tali maggiori oneri sono stati parzialmente compensati dai minori oneri finanziari per effetto dell'estinzione anticipata di alcuni mutui (Finanziamento BNP, Centrobanca Coné iper, Centrobanca e Banco Popolare di Verona relativi alla società controllata Porta Medicea). A seguito dell'estinzione dei finanziamenti di cui sopra, sono stati iscritti a conto economico i costi accessori a tali operazioni non ancora ammortizzati. Sugli oneri finanziari hanno inoltre influito i minori interessi per oneri IRS e minori oneri finanziari relativi ai prestiti obbligazionari per effetto dell'operazione di scambio avvenuta nel mese di aprile 2015.

Al 31 dicembre 2016, il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 3,30%, in diminuzione rispetto al 3,67% dell'esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 3,86% rispetto al 4,00% del 31 dicembre 2015.

#### Nota 10) Imposte sul reddito

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Imposte Correnti	1.117	1.072	45
Credito d'imposta IRAP	(326)	(1.191)	865
Imposte Differite passive	2.276	(1.640)	3.916
Imposte Anticipate	(111)	1.349	(1.460)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	88	100	(12)
<b>Imposte sul reddito del periodo</b>	<b>3.044</b>	<b>(310)</b>	<b>3.354</b>

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per Euro 3.044 migliaia al 31 dicembre 2016, in incremento di Euro 3.354 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2015. La variazione è dovuta prevalentemente all'adeguamento delle imposte differite (attive e passive) in relazione al disallineamento tra valore equo e valore fiscale determinato per effetto delle variazioni di fair value di alcuni investimenti immobiliari detenuti da società controllate in regime fiscale ordinario. L'Irap di competenza, in lieve incremento rispetto all'esercizio precedente, ha consentito un'ulteriore trasformazione in credito di imposta, da far valere ai fini Irap, dell'eccedenza Ace non utilizzata.

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 2016 e 31 dicembre 2015.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2016	31/12/2015
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>69.948</b>	<b>44.890</b>
Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)	19.236	12.345
Utile risultante da Conto Economico	69.948	44.890
<b>Variazioni in aumento:</b>		
IMU	7.529	7.187
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	3.808	2.240
Altre variazioni in aumento	7.604	10.072
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Variazione reddito esente	(46.057)	(48.949)
Ammortamenti deducibili	(7.183)	(6.976)
Fair value positivo	(23.389)	(3.778)
Altre variazioni varie	(7.846)	(46)
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>4.414</b>	<b>4.640</b>
<b>Utilizzo beneficio Ace</b>	<b>2.778</b>	<b>1.528</b>
<b>Imponibile fiscale al netto delle perdite</b>	<b>1.636</b>	<b>3.112</b>
<b>Minori imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</b>	<b>(33)</b>	<b>(33)</b>
<b>Imposte correnti sull'esercizio</b>	<b>683</b>	<b>776</b>
<b>Provento da consolidato fiscale</b>	<b>0</b>	<b>(49)</b>
<b>Ires correnti totali sull'esercizio (a)</b>	<b>683</b>	<b>727</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>82.515</b>	<b>83.341</b>
IRAP teorica (3,9%)	3.218	3.250
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>82.515</b>	<b>83.341</b>
<b>Variazioni:</b>		
Variazioni in aumento	16.213	13.634
Variazioni in diminuzione	(6.739)	(8.170)
Variazione reddito Esente	(79.320)	(74.053)
Altre deduzioni	(8.041)	(7.700)
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>4.628</b>	<b>7.052</b>
<b>Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto</b>	<b>0</b>	<b>(2)</b>
<b>IRAP corrente per l'esercizio (b)</b>	<b>434</b>	<b>345</b>
<b>Totale imposte correnti (a+b)</b>	<b>1.117</b>	<b>1.072</b>

### Nota 11) Utile per azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile base e l'utile diluito per azione relativamente al risultato economico da ordinarie attività attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

Utile per azione	31/12/2016	31/12/2015
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	68.329	45.639
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	68.329	45.639
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	813.045.631	758.375.361
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	813.045.631	758.375.361
<b>Utile base per Azione</b>	<b>0,084</b>	<b>0,060</b>
<b>Utile diluito per Azione</b>	<b>0,084</b>	<b>0,060</b>

### Nota 12) Attività immateriali a vita definita

	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2015
Attività immateriali a vita definita	82	35	0	(43)	0	74

	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2016
Attività immateriali a vita definita	74	14	0	(30)	0	58

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e la registrazione di marchi aziendali utilizzati dal Gruppo, il cui periodo di ammortamento è definito in 10 anni e da software gestionali, ammortizzati in 3 anni. Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi sono relativi: (i) per Euro 12 migliaia ad una licenza di software gestionale/finanziario; (ii) per Euro 2 migliaia al marchio aziendale del nuovo Centro Commerciale Maremà a Grosseto.

### Nota 13) Avviamento

	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	saldo al 31/12/2015
<b>Avviamento</b>	12.662	0	0	0	12.662

	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	saldo al 31/12/2016
<b>Avviamento</b>	12.662	0	0	0	12.662

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU).

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2016:

Avviamento	31/12/2016	31/12/2015
Millennium s.r.l.	3.952	3.952
Winmagazin S.A.	5.409	5.409
Winmarkt management s.r.l.	1	1
Fonti del Corallo	1.300	1.300
Centro Nova	546	546
San Donà	448	448
Service	1.006	1.006
<b>Totale</b>	<b>12.662</b>	<b>12.662</b>

Gli avviamenti "Millennium" e "Winmagazin" sono relativi alle differenze di consolidamento emerse al momento dell'acquisizione e primo consolidamento delle relative legal entities. Per l'analisi di recuperabilità degli avviamenti attribuiti a tali CGU sono state utilizzate le perizie di valutazione degli investimenti immobiliari, predisposti da CBRE Valuation S.p.A., REAG S.p.A., Jones Lang LaSalle e Cushman & Wakefield, secondo i criteri descritti nella successiva nota 14. In particolare, tali avviamenti esprimono la possibilità di cedere gli immobili di proprietà delle società controllate (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali; pertanto, la recuperabilità dell'avviamento deriva dal risparmio fiscale ottenibile dalla cessione della partecipazione ed è misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente deducibile. Gli avviamenti relativi alle CGU: Fonti del Corallo, Centro Nova, San Donà, Service e Winmarkt Management consistono nell'attività di gestione dei rami di azienda degli immobili non di proprietà del Gruppo, nonché nell'attività di service (direzione centri)

svolta all'interno dei centri commerciali di proprietà e non. In sede di redazione del progetto di Bilancio è stata aggiornata l'analisi di impairment di tali valori. Per il calcolo del valore d'uso si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi che derivano dalle stime insite nel budget 2017 e, per l'esercizio 2018, nel piano industriale 2016-2018, approvato dal C.d.A. in data 10 maggio 2016. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,33%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 5,2% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio dei competitors, pari al 2,41%. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio.

#### Nota 14) Investimenti immobiliari

Come richiesto dallo IAS 40 si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per acquisti e vendite e quelli per valutazione al fair value.

	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	rivalutazioni	svalutazioni	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	saldo al 31/12/2015
<b>Investimenti immobiliari</b>	1.782.283	23.467	(1.204)	34.427	(30.718)	36.773	125.000	1.970.028

	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	rivalutazioni	svalutazioni	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	saldo al 31/12/2016
<b>Investimenti immobiliari</b>	1.970.028	55.673	(390)	52.389	(27.353)	381	0	2.050.728

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2015, della voce Investimenti immobiliari sono relative agli incrementi, pari ad Euro 55.673 migliaia, dovuti all'acquisizione della galleria Maremà, avvenuta in data 13 dicembre 2016, per un importo complessivo di Euro 46.584 migliaia e ai lavori eseguiti ed ultimati per circa Euro 9.089 migliaia, tra cui si segnalano: (i) l'acquisizione di un area e la prosecuzione di opere di urbanizzazione relative al Retail Park di Chioggia, per Euro 976 migliaia; (ii) i lavori di restyling e fit out e il rifacimento della copertura della multisala della galleria Centro Sarca, pari a circa Euro 733 migliaia; (iii) i lavori edili relativi al Centro Commerciale Esp, pari a circa Euro 653 migliaia; (iv) i lavori di fit out relativi al centro commerciale Città delle Stelle di Ascoli, per un ammontare pari a circa Euro 661 migliaia; (v) gli interventi di manutenzione straordinaria presso alcuni centri commerciali rumeni e i lavori connessi all'apertura di un primario operatore presso la galleria di Ploiesti, per circa Euro 2.345 migliaia; (vi) i lavori di copertura e fit out presso il retail park di Mondovì, per un ammontare pari a circa Euro 331 migliaia; (vii) i lavori edili relativi al Centro Commerciale Portogrande, pari a circa Euro 359 migliaia; (viii) i lavori edili e di copertura relativi al Centro Commerciale Tiburtino, pari a circa Euro 1.041 migliaia e (ix) altri interventi minori (tra i principali galleria Conè, galleria Centro Borgo e ipermercato di Lugo), per un ammontare complessivo pari ad Euro 1.990 migliaia; a questi si aggiungono i lavori capitalizzati negli esercizi precedenti e riclassificati in questa voce a seguito della relativa ultimazione, pari ad Euro 381 migliaia (tra cui lavori di fit out, di copertura del cinema e di certificazione Breeam della galleria Centro Sarca per Euro 344 migliaia e manutenzioni straordinarie in Romania per Euro 22 migliaia).

In data 30 novembre è avvenuta la cessione, al prezzo di Euro 240 migliaia, della "palazzina San Benedetto", iscritta in bilancio per circa Euro 237 migliaia e che, unitamente a decrementi di modesta entità, riducono complessivamente la voce Investimenti immobiliari per Euro 390 migliaia.

Per quanto riguarda gli adeguamenti al Fair value, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 52.389 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 27.353 migliaia, con un impatto netto positivo pari ad Euro 25.036 migliaia.

Per la determinazione del valore al fair value e per l'analisi del portafoglio immobiliare si rimanda all'apposito paragrafo 2.5 Il Portafoglio Immobiliare e alle perizie redatte da CBRE Valuation S.p.A., REAG S.p.A., Jones Lang LaSalle e Cushman & Wakefield, inseriti nel fascicolo di bilancio.

#### Gerarchia del fair value

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita disclosure della gerarchia del fair value anche per le attività e passività non finanziarie. La gerarchia del fair value classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate

per determinare il *fair value*. La gerarchia del *fair value* attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
  - (a) prezzi quotati per attività o passività simili in mercati attivi;
  - (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o simili in mercati non attivi;
  - (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:
    - (i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
    - (ii) volatilità implicite; 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 del Gruppo 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.

Si riportano gli investimenti immobiliari del Gruppo IGD valutati al Fair Value.

	Fair value measurements 31 Dicembre 2016		
	Prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (Level 1)	Input significativi osservabili sul mercato (Level 2)	Input significativi non osservabili sul mercato (Level 3)
<b>Investimenti immobiliari Italia:</b>			
Gallerie Commerciali e retail park			1.211.598
City Center			23.500
Ipermercati e supermercati			646.093
Porzioni di proprietà residuale			4.627
<b>Totale investimenti immobiliari Italia</b>			<b>1.885.818</b>
<b>Investimenti immobiliari Romania:</b>			
Gallerie Commerciali			162.310
PLOJESTI - Junior Office Building			2.600
<b>Totale Romania</b>			<b>164.910</b>
<b>Investimenti immobiliari Gruppo IGD</b>			<b>2.050.728</b>
<b>Totale iniziative di sviluppo</b>			<b>39.100</b>
<b>Progetto Porta a Mare</b>			
Progetto Porta a Mare <sup>(1)</sup>			27.220
<b>Totale immobile per trading</b>			<b>27.220</b>
<b>Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value</b>			<b>2.117.048</b>

**Note:** (1) Trattasi di un progetto, relativo ad un comparto retail del progetto Porta a Mare, iscritto nelle immobilizzazioni in corso e valutato al fair value.

## Analisi della sensitivity al 31.12.2016

Per gli immobili iscritti in bilancio al fair value le valutazioni sono considerate, come detto, al livello 3 della gerarchia del fair value. Di seguito vengono riportate le informazioni quantitative sugli shock agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (tasso di attualizzazione e Gross cap out). Gli importi riflettono l'incremento o il decremento del valore del portafoglio immobiliare distinto per Asset class.

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	City Center	Investimenti immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 31/12/2016 +0,5 tasso attualizzazione	-24.836	-52.429	-900	-6.090	-84.255
Valore di mercato al 31/12/2016 -0,5 tasso di attualizzazione	25.955	49.453	800	6.470	82.678
Valore di mercato al 31/12/2016 +0,5 Gross cap out	-29.011	-53.649	-1.100	-5.280	-89.040
Valore di mercato al 31/12/2016 -0,5 Gross cap out	34.360	57.327	1.200	6.150	99.037
Valore di mercato al 31/12/2016 + 0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	-52.229	-100.189	-1.900	-11.170	-165.487
Valore di mercato al 31/12/2016 - 0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	62.111	113.387	2.100	13.020	190.618
Valore di mercato al 31/12/2016 + 0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	8.219	4.769	300	-280	13.009
Valore di mercato al 31/12/2016 - 0,5 tasso att +0,5 Gross cap out	-4.764	-4.437	-300	990	-8.512

### Nota 15) Fabbricato

	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2015
Costo storico	10.114				10.114
Fondo ammortamento	(1.253)			(243)	(1.496)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>8.861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(243)</b>	<b>8.618</b>

	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2016
Costo storico	10.114				10.114
Fondo ammortamento	(1.496)			(244)	(1.740)
<b>Fabbricato</b>	<b>8.618</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(244)</b>	<b>8.374</b>

La voce accoglie i costi sostenuti a seguito dell'acquisizione del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa della società. Nel corso del presente esercizio la voce ha subito una movimentazione unicamente legata alla prosecuzione del processo di ammortamento.

### Nota 16) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

	saldo al 01/01/2015	saldo al 01/01/2015	saldo al 01/01/2015	Incrementi Costo storico	Incrementi Fondo amm.to	Ammortamenti 2015	variazione per traduzione in valuta funzionale	Costo storico	Fondo amm.to	saldo al 31/12/2015	saldo al 31/12/2015	saldo al 31/12/2015
	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto contabile				Costo storico	Fondo amm.to	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto contabile	
Impianti e macchinari	2.901	(2.428)	473	44		(208)			2.945	(2.636)	309	
Attrezzature	5.222	(3.124)	2.098	148	(43)	(496)	(12)	4	5.358	(3.659)	1.699	
Migliorie su beni di terzi	2.884	(1.370)	1.514	33		(274)			2.917	(1.644)	1.273	

	saldo al 01/01/2016	saldo al 01/01/2016	saldo al 01/01/2016	Incrementi Costo storico	Incrementi Fondo amm.to	Ammortamenti 2016	variazione per traduzione in valuta funzionale	Costo storico	Fondo amm.to	saldo al 31/12/2016	saldo al 31/12/2016	saldo al 31/12/2016
	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto contabile				Costo storico	Fondo amm.to	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto contabile	
Impianti e macchinari	2.945	(2.636)	309	166		(143)			3.111	(2.779)	332	
Attrezzature e altri beni	5.358	(3.659)	1.699	94	(42)	(426)	(5)	3	5.447	(4.124)	1.323	
Migliorie su beni di terzi	2.917	(1.644)	1.273	22		(275)			2.939	(1.919)	1.020	

Le variazioni delle voci “Impianti e macchinari”, “Attrezzatura” e “Migliorie su beni di terzi” sono dovute principalmente all’ammortamento dell’esercizio e ad acquisti per Euro 282 migliaia. Si precisa che le “Migliorie su beni di terzi” sono costituite da opere murarie su immobili non di proprietà e sono ammortizzate sulla base della durata dei contratti di locazione passiva.

### Nota 17) Immobilizzazioni in corso

Immobilizzazioni in corso e acconti 2015	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni)/Ripr istini	Variazioni di fair value	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2015
Immobilizzazioni in corso	78.664	5.183	(14)	(36.773)	(582)	69	9	46.556
Acconti	3.515	830	(368)					3.977
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>82.179</b>	<b>6.013</b>	<b>(382)</b>	<b>(36.773)</b>	<b>(582)</b>	<b>69</b>	<b>9</b>	<b>50.533</b>

	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni)/Ripr istini	Variazioni di fair value	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2016
Immobilizzazioni in corso	46.556	21.963		5.499	(127)	(1.647)	0	72.244
Acconti	3.977	547	(1.764)					2.760
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>50.533</b>	<b>22.510</b>	<b>(1.764)</b>	<b>5.499</b>	<b>(127)</b>	<b>(1.647)</b>		<b>75.004</b>

Le immobilizzazioni in corso hanno subito un incremento per effetto degli investimenti eseguiti e tuttora in corso, per un importo complessivo pari a circa Euro 21.963 migliaia, tra cui si segnalano: (i) i lavori di progettazione dell’ampliamento della galleria commerciale Gran Rondò di Crema, pari a circa Euro 134 migliaia; (ii) la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 6.146 migliaia; (iii) i lavori relativi ai progetti Ampliamento Esp Ravenna, per un importo pari ad Euro 14.029 migliaia; (iv) i lavori di miglioramento sismico su Darsena, per un ammontare pari a circa Euro 648 migliaia e altri interventi minori pari ad Euro 1.006 migliaia, relativi prevalentemente ai lavori di miglioramento sismico in alcuni centri commerciali in Italia e ai lavori di copertura presso il centro commerciale Katanè. Gli incrementi della voce Acconti, pari a circa Euro 547 migliaia, è relativa agli acconti pagati nell’esercizio. I decrementi si riferiscono alla riduzione degli acconti versati per Euro 1.764 migliaia in relazione prevalentemente all’avanzamento dei lavori eseguiti sui progetti Ampliamento Esp e Officine storiche.

A seguito della Variante al Permesso di costruire Officine Storiche (si veda paragrafo 2.4 Eventi rilevanti - Progetto Porta a Mare) si è resa necessaria una riclassifica dalla voce Rimanenze per lavori in corso e acconti al sub ambito Officine Storiche a destinazione commerciale (iscritto nelle immobilizzazioni in corso) per un importo pari a circa Euro 5.880 migliaia. Tale voce ricomprende altresì gli investimenti ultimati nell’esercizio e riclassificati negli investimenti immobiliari per Euro 381 migliaia, portando il saldo della voce riclassifiche ad Euro +5.499 migliaia.

Il progetto Ampliamento Portogrande, contabilizzato con il criterio del costo rettificato, al fine di allineare i valori contabili al minore tra il costo e il valore equo espresso dalle perizie, è stato oggetto di una svalutazione pari ad Euro 127 migliaia. I progetti in avanzata fase di costruzione, Ampliamento Esp Ravenna e Officine Storiche (Progetto Porta a Mare), valutati al fair value, hanno subito rispettivamente una rivalutazione pari ad Euro +1.570 migliaia e una svalutazione pari ad Euro -3.217 migliaia. Si rimanda al paragrafo 2.5 Il portafoglio immobiliare per l’analisi di dettaglio.

### Nota 18) Attività per imposte anticipate e Passività per imposte differite

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: (i) l’entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e (ii) le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale. Le attività per imposte anticipate nette riflettono le attività e le passività differite relative alle società italiane,

mentre le passività per imposte differite esposte in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria accolgono la fiscalità differita della società controllata rumena.

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Attività per imposte anticipate	10.938	12.303	(1.365)
Passività per imposte differite	(10.174)	(6.916)	(3.258)
<b>Attività per imposte anticipate nette</b>	<b>764</b>	<b>5.387</b>	<b>(4.623)</b>

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Operazioni sul capitale	58	92	(34)
Fondi tassati	342	292	50
Operazioni irs	6.493	7.935	(1.442)
Svalutazione rimanenze	2.560	2.560	0
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	259	235	24
Perdita consolidato fiscale	1.163	1.163	0
Altri effetti	63	26	37
<b>Totale attività per imposte anticipate</b>	<b>10.938</b>	<b>12.303</b>	<b>(1.365)</b>

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 equo delle rimanenze;
- ✓ all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs).
- ✓ all'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

La variazione dell'esercizio è prevalentemente riferita alla fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) dovuto al decremento del fair value negativo dei contratti Irs in essere.

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte differite passive:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Investimenti immobiliari	10.021	6.778	3.243
Prestito obbligazionario	15	15	0
Altri effetti	138	123	15
<b>Passività per imposte differite</b>	<b>10.174</b>	<b>6.916</b>	<b>3.258</b>

Le passività per imposte differite si riferiscono principalmente al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale degli investimenti immobiliari e la variazione dell'esercizio è da imputare prevalentemente alle rivalutazioni per adeguamento del fair value di alcuni investimenti immobiliari detenuti dalle società del gruppo Igd Management S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l..

Nella voce passività per imposte differite, esposte in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria, residuano le passività per imposte differite che si riferiscono al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale degli investimenti immobiliari della società rumena WinMagazin S.A..

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	22.665	23.634	(969)
<b>Passività per imposte differite</b>	<b>22.665</b>	<b>23.634</b>	<b>(969)</b>

### Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Crediti tributari	0	4	(4)
Verso altri	23	23	0
Depositi cauzionali	66	63	3
<b>Crediti vari e altre attività non correnti</b>	<b>89</b>	<b>90</b>	<b>(1)</b>

La voce Crediti vari e altre attività non correnti risulta sostanzialmente in linea con il dato rilevato al 31 dicembre 2015.

### Nota 20) Partecipazioni

	31/12/2015	incrementi	decrementi	rivalutazioni/ (svalutazioni)	riclassifiche	31/12/2016
<b>Partecipazioni in società controllate</b>						
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52					52
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	7					7
Consorzio C.C. i Bricchi	4					4
Consorzio Puntadiferro	6					6
Consorzio del Commendone	0	6				6
Arco Campus S.r.l.	1.507			(67)		1.440
<b>Partecipazioni in società collegate</b>						
Rgd Ferrara 2013 S.r.l.	51			(42)		9
Consorzio Millennium Center	4					4
UnipolSai Investimenti SGR S.p.A.	4.578	13	(4.591)			0
<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	<b>157</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>157</b>
<b>Partecipazioni</b>	<b>6.366</b>	<b>19</b>	<b>(4.591)</b>	<b>(109)</b>	<b>0</b>	<b>1.685</b>

Il decremento nelle partecipazioni è dovuto principalmente alla cessione di UnipolSai Investimenti SGR S.p.A., avvenuta in data 9 settembre, a seguito dell'esercizio dell'opzione di acquisto da parte di UnipolSai Assicurazioni S.p.A. della quota detenuta da IGD, pari al 20%, al prezzo di Euro 4.465.737,40.

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate svalutazioni per Euro 109 migliaia a seguito della valutazione con il metodo del patrimonio netto delle partecipazioni Arco Campus S.r.l. e Rgd Ferrara 2013 S.r.l..

### Nota 21) Attività finanziarie non correnti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
<b>Attività finanziarie non correnti</b>	<b>393</b>	<b>493</b>	<b>(100)</b>

La voce contiene il finanziamento infruttifero concesso a Iniziative Bologna Nord s.r.l in liquidazione, per un importo pari a circa Euro 293 migliaia, già al netto della svalutazione pari a 380 migliaia di Euro e di un finanziamento fruttifero per Euro 100 migliaia concesso alla Fondazione Virtus Pallacanestro Bologna.

### Nota 22) Rimanenze per lavori in corso e acconti

	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	31/12/2016
Progetto Porta a Mare	67.024	2.360	(2.113)	(5.880)	(3.681)	57.710
Acconti	44		(1)			43
<b>Rimanenze per lavori in corso e acconti</b>	<b>67.068</b>	<b>2.360</b>	<b>(2.114)</b>	<b>(5.880)</b>	<b>(3.681)</b>	<b>57.753</b>

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati 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 2.360 migliaia. In particolare

sono stati completati gli scavi per la realizzazione dell'interrato destinato a parcheggio e sono state quasi concluse le opere di copertura degli stessi. Sono, inoltre, proseguite le attività di consolidamento degli ex capannoni industriali Orlando insistenti sulla stessa area. Sono stati, inoltre, completati i lavori delle opere di urbanizzazione interessanti il comprensorio Mazzini/Officine (principalmente: ponte sul canale e Piazza Orlando); (ii) un decremento in relazione alla vendita di 6 unità immobiliari e 6 box, rogitati nel periodo, per un importo pari a circa Euro 2.113 migliaia; (iii) una riclassifica a seguito della Variante al Permesso di costruire, commentata nella nota 17, per un importo pari ad Euro - 5.880 migliaia; e (iv) una svalutazione effettuata al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia per un importo pari ad Euro 3.681 migliaia.

### Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	26.463	28.112	(1.649)
Fondo svalutazione crediti	(14.893)	(15.149)	256
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>	<b>11.570</b>	<b>12.963</b>	<b>(1.393)</b>

I crediti commerciali al lordo del fondo svalutazione crediti risultano in decremento rispetto al 31 dicembre 2015 per Euro 1.393 migliaia. A seguito del secondo e definitivo riparto del Fallimento Darsena FM sono stati incassati Euro 180 migliaia oltre Iva che hanno determinato il riversamento a conto economico dell'eccedenza del fondo svalutazione crediti relativo, pari ad Euro 180 migliaia. Il fondo svalutazione crediti riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie. Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	31/12/2016	31/12/2015
<b>Fondo Svalutazione crediti di apertura</b>	<b>15.149</b>	<b>15.673</b>
Effetto traduzione	(8)	(19)
Utilizzi	(1.331)	(1.879)
Svalutazione /(utilizzi) interessi di mora	18	(18)
Accantonamenti	1.205	1.488
Eccedenza Darsena	(180)	(354)
Trasferimenti	40	0
Variazione area di consolidamento	0	258
<b>Fondo Svalutazione crediti di fine esercizio</b>	<b>14.893</b>	<b>15.149</b>

Nella tabella seguente viene riportato il dato dei crediti per area geografica:

	31/12/2016	31/12/2015
Crediti Italia	24.312	26.230
Fondo svalutazione Crediti	(13.091)	(13.370)
<b>Crediti Italia Netti</b>	<b>11.221</b>	<b>12.860</b>
Crediti Romania	2.151	1.882
Fondo svalutazione Crediti	(1.802)	(1.779)
<b>Crediti Romania Netti</b>	<b>349</b>	<b>103</b>

#### Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	157	49	108
Rgd Ferrara 2013 S.r.l.	348	355	(7)
Consorzio Leonardo	1	0	1
Consorzio I Bricchi	33	0	33
Adriatica Luce e Gas S.r.l.	26	11	15
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	86	104	(18)
Consorzio del Commendone	35	0	35
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	2	0	2
Librerie.Coop S.p.A.	21	9	12
Robintur S.p.A.	0	1	(1)
Consorzio Millenniun Center	12	7	5
Consorzio La Torre	1	8	(7)
Consorzio Crema	131	144	(13)
Consorzio Porta a Mare	57	63	(6)
Consorzio Katané	207	338	(131)
Consorzio Lame	0	1	(1)
Consorzio Cone'	0	20	(20)
Consorzio Clodi	8	0	8
Consorzio Punta di Ferro	6	0	6
Consorzio Sarca	5	1	4
<b>Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate</b>	<b>1.136</b>	<b>1.111</b>	<b>25</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40 per maggiori informazioni.

#### Nota 25) Altre attività correnti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	10.532	544	9.988
Erario c/ires	445	421	24
Erario c/irap	1.223	1.124	99
<i>Verso altri</i>			
Anticipi a fornitori	3	3	0
Ratei e risconti	583	436	147
Costi sospesi	119	27	92
Altri	207	577	(370)
<b>Altre attività correnti</b>	<b>13.112</b>	<b>3.132</b>	<b>9.980</b>

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 9.980 migliaia e le variazioni sono dovute principalmente: (i) all'incremento del credito Iva connesso all'acquisizione della galleria commerciale Maremà; (ii) all'incremento della voce Ratei e risconti per effetto di costi manifestatisi nel periodo ma non di competenza e (iii) all'incremento della voce Costi sospesi relativi alle attività di pilotage connesse al progetto "Ampliamento Esp" e che saranno riversati a conto economico nell'esercizio di apertura della nuova galleria.

#### Nota 26) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Altre attività finanziarie	0	9.023	(9.023)
<b>Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti</b>	<b>0</b>	<b>9.023</b>	<b>(9.023)</b>
Crediti finanziari verso parti correlate	151	151	0
<b>Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate</b>	<b>151</b>	<b>151</b>	<b>0</b>

Le “Altre attività finanziarie” risultano in decremento per effetto delle operazioni di time deposit scadute il 31 maggio 2016, per complessivi Euro 9 milioni, sottoscritti dalla società Punta di Ferro, e regolate ad un tasso pari allo 0,60%. Le “attività finanziarie verso parti correlate” si riferiscono al finanziamento oneroso concesso alla società RGD Ferrara 2013 S.r.l. per un importo pari a circa Euro 150 migliaia, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 350 punti base.

#### Nota 27) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	2.994	23.480	(20.486)
Cassa	90	123	(33)
<b>Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>3.084</b>	<b>23.603</b>	<b>(20.519)</b>

La liquidità presente al 31 dicembre 2016 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. La variazione rispetto all'esercizio precedente è stata determinata dall'utilizzo delle disponibilità liquide volte alla riduzione dell'esposizione a breve nei confronti del sistema bancario e all'estinzione anticipata di finanziamenti ipotecari.

#### Nota 28) Patrimonio Netto

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Capitale sociale	599.760	599.760	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971	39.971	(10.000)
<b>Altre riserve</b>	<b>349.246</b>	<b>323.915</b>	<b>25.331</b>
Riserva legale	119.952	109.952	10.000
Riserva avanzi da fusione	0	3.956	(3.956)
Riserva di Cash Flow Hedge	(21.364)	(21.931)	567
Riserva di Cash Flow Hedge società controllate	(673)	(3.197)	2.524
Riserva emissione prestito obbligazionario	29.596	29.806	(210)
Riserva costi aumento capitale sociale	(6.156)	(6.156)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(154)	(18)	(136)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	(114)	(30)	(84)
Riserva Fair Value	232.522	213.204	19.318
Riserva disponibile per cessione immobile	0	2.662	(2.662)
Riserva di traduzione	(4.363)	(4.333)	(30)
<b>Utili del gruppo</b>	<b>81.724</b>	<b>58.407</b>	<b>23.317</b>
Utile (Perdite) a nuovo del gruppo	13.395	12.768	627
Utile (Perdita) dell'esercizio	68.329	45.639	22.690
<b>Totale Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>1.060.701</b>	<b>1.022.053</b>	<b>38.648</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	10.150	10.589	(439)
Utile (Perdita) di terzi	(1.425)	(439)	(986)
<b>Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza</b>	<b>8.725</b>	<b>10.150</b>	<b>(1.425)</b>
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>1.069.426</b>	<b>1.032.203</b>	<b>37.223</b>

Nel corso del presente esercizio, come deliberato in sede di assemblea dei soci di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015 si è provveduto: (i) all'utilizzo della riserva sovrapprezzo azioni per Euro 10.000 migliaia ad integrazione della riserva legale; (ii) all'integrazione della riserva legale come sopra evidenziato per Euro 10.000 migliaia, la quale, pertanto, risulta interamente formata nella misura stabilita dall'art. 2430 C.C.; (iii) alla riclassifica da “Riserva disponibile per cessione immobile” a riserva di utili a nuovo per Euro 2.662 migliaia; (iv) a destinare l'utile civilistico della capogruppo, per Euro 19.318 migliaia, alla Riserva Fair Value; (v) alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2015, pari ad Euro 32.522 migliaia, attraverso l'utilizzo integrale della Riserva avanzo da fusione per un importo pari ad

Euro 3.956 migliaia e della riserva emissione prestito obbligazionario per un importo pari ad Euro 210 migliaia e, per l'importo residuo, dalle riserve di utili a nuovo.

Inoltre, il patrimonio netto si è movimentato per effetto dell'adeguamento delle riserve di Cash Flow Hedge relative ai contratti derivati in essere pari a circa Euro +567 migliaia per la capogruppo e pari a circa Euro +2.524 migliaia per una società controllata, dell'adeguamento della riserva "Riteterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro -220 migliaia, della movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa Euro -30 migliaia, dell'utile dell'esercizio di competenza della Capogruppo per Euro 68.329 migliaia e della perdita di competenza dei terzi per circa Euro 1.425 migliaia.

### Nota 29) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari e delle passività verso altri finanziatori, di cui si fornisce il dettaglio:

	Durata	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
<b>Debiti per Mutui</b>		<b>314.904</b>	<b>477.642</b>	<b>(162.738)</b>
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	7.490	0	7.490
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	57.023	70.004	(12.981)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	6.560	7.547	(987)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	47.102	51.088	(3.986)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	7.644	8.245	(601)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	68.350	71.335	(2.985)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	20.168	21.572	(1.404)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	18.896	20.498	(1.602)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	10.680	11.610	(930)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	23.378	25.295	(1.917)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	16.770	18.341	(1.571)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	30.843	33.463	(2.620)
03 BPV Porta Medicea	02/08/2011-25/07/2026	0	6.751	(6.751)
23 Finanziamento BNP	03/12/2013 - 26/11/2018	0	131.893	(131.893)
<b>Debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>574.141</b>	<b>282.349</b>	<b>291.792</b>
Bond 122,90ML	07/05/2013- 07/05/2017	0	6.722	(6.722)
Bond 22 ML	07/05/2013- 07/05/2017	0	1.210	(1.210)
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	124.192	123.849	343
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	152.205	150.568	1.637
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	297.744	0	297.744
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>4.251</b>	<b>4.939</b>	<b>(688)</b>
Altri debiti finanziari per acquisto ramo d'azienda		0	375	(375)
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	4.251	4.564	(313)
<b>Passività finanziarie non correnti</b>		<b>893.296</b>	<b>764.930</b>	<b>128.366</b>

#### Debiti per mutui

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili posti a garanzia dei finanziamenti stessi e la variazione è dovuta alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi, oltre all'estinzione anticipata del finanziamento BPV, avvenuta nel mese di marzo 2016, all'estinzione anticipata del finanziamento ipotecario sottoscritto dalla controllata Igd Property SIINQ S.p.A. di importo pari ad Euro 135 milioni, che la stessa aveva assunto nel novembre 2013 e che è stato oggetto di rimborso in due tranches, la prima nel mese di

maggio per circa Euro 29,65 milioni e la seconda nel mese di novembre per l'importo residuo, pari ad Euro 105,35 milioni, alla rinegoziazione della scadenza del mutuo BNL Rimini al 2021 e alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti del prestito obbligazionario in scadenza in data 7 maggio 2017. Il tasso medio dei mutui ipotecari, regolati a tasso variabile, al 31 dicembre 2016 è pari allo 0,91%.

### Debiti per Prestiti obbligazionari

L'incremento della voce è stato determinato dall'emissione di un nuovo prestito obbligazionario per un ammontare pari ad Euro 300 milioni, emesso in data 31 maggio 2016, le cui condizioni sono riportate nel paragrafo 2.4 Eventi Rilevanti dell'esercizio. I costi accessori all'operazione sono stati pari ad Euro 2.538 migliaia. In data 10 febbraio 2016, la Società ha sottoscritto con diverse controparti bancarie, per un nozionale totale di 300 milioni di Euro, a copertura del rischio di tasso di interesse derivante dalla prospettata ed altamente probabile emissione di un prestito obbligazionario per totali 300 milioni di Euro, contratti derivati Interest Rate Swap Forward Starting a un tasso pari allo 0,119%. Tale operazione è stata chiusa in data 31 maggio 2016 e ha determinato l'iscrizione di una riserva di Cash Flow Hedge per Euro 1.659 migliaia. Il riversamento a conto economico avverrà sulla base dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato per la durata del prestito obbligazionario.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

	Quota non corrente	Quota corrente	Emissione prestito ammortamento costi oneri finanziari al			Quota non corrente	Quota corrente	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
	31/12/2015	31/12/2015	obbligazionario	accessori al 31/12/16	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016		
<b>Debiti per prestiti obbligazionari</b>									
Bond 150 ML	124.900					124.900			
costi accessori all'operazione	(1.051)			343		(708)			
Rateo cedola 31.12.15		4.747			(4.747)				
Interessi pagati					4.840				
Rateo cedola 31.12.16					4.747		4.747		
<b>Totale Bond 150 ML</b>	<b>123.849</b>	<b>4.747</b>	<b>0</b>	<b>343</b>	<b>4.840</b>	<b>124.192</b>	<b>4.747</b>	<b>3,875%</b>	
Bond 122,90ML	6.785								
costi accessori all'operazione	(63)			47					
Rateo cedola 31.12.15		191			(191)				
Interessi pagati					294				
Rateo cedola 31.12.16					192		192		
<b>Totale Bond 122,90ML</b>	<b>6.722</b>	<b>191</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>295</b>	<b>0</b>	<b>6.961</b>	<b>4,335%</b>	
Bond 22 ML	1.215								
costi accessori all'operazione	(5)			3					
Rateo cedola 31.12.15		34			(34)				
Interessi pagati					53				
Rateo cedola 31.12.16					34		34		
<b>Totale Bond 22 ML</b>	<b>1.210</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>1.248</b>	<b>4,335%</b>	
Bond 162 ML	162.000					162.000			
costi accessori all'operazione	(11.432)			1.637		(9.795)			
Rateo cedola 31.12.15		2.979			(2.979)				
Interessi pagati					4.293				
Rateo cedola 31.12.16					2.987		2.987		
<b>Totale Bond 162 ML</b>	<b>150.568</b>	<b>2.979</b>	<b>0</b>	<b>1.637</b>	<b>4.301</b>	<b>152.205</b>	<b>2.987</b>	<b>2,65%</b>	
Bond 300 ML			300.000			300.000			
costi accessori all'operazione			(2.538)	282		(2.256)			
Rateo cedola 31.12.15							0		
Interessi pagati									
Rateo cedola 31.12.16					4.397		4.397		
<b>Totale Bond 300 ML</b>			<b>297.462</b>	<b>282</b>	<b>4.397</b>	<b>297.744</b>	<b>4.397</b>	<b>2,50%*</b>	
* comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge									
<b>Totale prestiti Obbligazionari</b>	<b>282.349</b>	<b>7.951</b>	<b>297.462</b>	<b>2.312</b>	<b>13.886</b>	<b>574.141</b>	<b>20.340</b>		
<b>Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 ML)</b>			<b>(1.659)</b>	<b>183</b>		<b>(1.476)</b>			
<b>Totale oneri finanziari</b>				<b>2.495</b>	<b>13.886</b>				

### Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2016 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Immobile	Proprietario del prodotto	Natura del prodotto	Controparte	Data di inizio	Data di fine	Rimborso	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)
04 BNL Rimini IGD	MALATESTA - Rimini	IGD SIIQ SpA	Contratto di Finanziamento	BNL Banca Nazionale del Lavoro	06/09/2006	06/07/2021	Ammortamento quota capitale annuale costante di 2mln€	Situazione finanziaria IGD Siiq SpA: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e la differenza tra PN e dividendi deliberati per l'esercizio in corso, non dovrà essere superiore a 2 fino alla scadenza "	0,77			
05 BreBanca IGD	MONDOVICINO (Galleria)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	Banca Regionale Europea	23/11/2006	10/01/2023	Ammortamento quota capitale crescente					
01 Unipol Larice	SARCA (Galleria)	IGD Management srl	Contratto di Mutuo Fondiario	Unipol Merchant	10/04/2007	06/04/2027	Ammortamento quota capitale annuale costante di 3mln€; balloon finale di 40,7mln€	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	1,01			
06 Unipol Lungosavio IGD	LUNGO SAVIO - Cesena (Galleria)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	Unipol Merchant	31/12/2008	31/12/2023	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 3,6mln€					
07 Carige Nikefin Asti	I BRICCHI - Isola D'Asti (Gall)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo Ipotecario	Banca Carige	31/12/2008	31/03/2024	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 9,5mln€					
08 Carisbo Guidonia IGD	TIBURTINO - Guidonia (Gall + Iper)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	Cassa di Risparmio di Bologna	27/03/2009	27/03/2024	Ammortamento quota capitale annuale costante di 4,1mln€; balloon finale di 24mln€	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	1,01			
09 Interbanca IGD	Iper LUGO - Ravenna, Iper MAESTRALE - Senigallia, Iper MIRALFIORE - Pesaro, CENTRO D'ABRUZZO - Pescara (Iper), LE PORTE DI NAPOLI - Afragola ( Iper) - PORTOGRANDE (Iper+gall), Iper LEONARDO	IGD SIIQ SpA	Contratto di Finanziamento	GE Capital	25/09/2006	05/10/2021	Ammortamento quota capitale crescente	Bilancio Consolidato: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza	1,01			
10 Mediocredito Faenza IGD	LE MAIOLICHE - Faenza (Iper)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Finanziamento	Mediocredito banca SPA	05/10/2009	30/06/2029	Ammortamento quota capitale annuale costante di 0,94mln€	Bilancio IGD Siiq SpA: il rapporto Debiti finanziati netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	1,07			
14 MPS Palermo	Palermo (Galleria)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo	Monte dei Paschi di Siena	21/12/2010	30/11/2025	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 6,6mln€	Bilancio consolidato: i) il rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	1,01	48,65%		
15 CentroBanca Cone Gall	Conè (Galleria)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Finanziamento	CentroBanca	22/12/2010	31/12/2025	Ammortamento quota capitale annuale costante di 2,64mln€; balloon finale di 10,56mln€	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	1,01			

Riferimento prodotto	Immobile	Proprietario del prodotto	Natura del prodotto	Controparte	Data di inizio	Data di fine	Rimborso	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)
13 CR Veneto Mondovi	MONDOVICINO (Retail Park)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo	Cassa di Risparmio del Veneto	08/10/2009	01/11/2024	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,65mln€; balloon finale di 8,55mln€	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	1,01			
17 Carige Palermo IGD	Palermo (Iper)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo	Banca Carige	12/07/2011	30/06/2027	Ammortamento quota capitale crescente					
24 Notes 3,875% - Due 07/01/2019	unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario	Paying Agent - Bnp paribas	07/05/2014	07/01/2019	Bullet	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,55; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00.	47,57%	2,88	15,88%	1,99
25 Notes 4,335% - Due 07/05/2017	unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario	Paying Agent - Bnp paribas	07/05/2013	07/05/2017	Bullet					
26 Notes 2,65% - 21/04/2022	unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario	Paying Agent - Bnp paribas	21/04/2015	21/04/2022	Bullet	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,55; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00.	47,57%	2,88	15,88%	1,99
27 Notes 2,50% - 31/05/2021	unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario	Paying Agent - Citigroup	31/05/2016	31/05/2021	Bullet	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25	47,57%	2,88	15,88%	1,99

### Nota 30) Fondo Trattamento di fine rapporto

	Saldo al 01/01/15	(Utili)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2015
<b>Fondo TFR</b>	1.910	(193)	(24)	318	35	2.046

	Saldo al 01/01/16	(Utili)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2016
<b>Fondo TFR</b>	2.046	220	(57)	274	46	2.530

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

<i>IPOSTESI DEMOGRAFICHE</i>	<i>PERSONALE DIPENDENTE</i>
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%

<i>IPOSTESI FINANZIARIE</i>	<i>anno 2016</i>
Incremento del costo della vita	1,50%
Tasso di attualizzazione	1,62%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	2,625%

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti. In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ rilevato alla data della valutazione. L'applicazione di un tasso annuo di attualizzazione desunto dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ non avrebbe comportato effetti significativi.

#### Informazioni aggiuntive

- ✓ analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- ✓ indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- ✓ indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- ✓ erogazioni previste dal piano.

#### Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 Dicembre 2016

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	2.589,81	€/000
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	2.446,43	€/000
Tasso di attualizzazione +0,25% - Fondo TFR:	2.427,23	€/000
Tasso di attualizzazione -0,25% - Fondo TFR:	2.611,14	€/000
Tasso di turnover +1% - Fondo TFR:	2.471,68	€/000
Tasso di turnover -1% - Fondo TFR:	2.569,10	€/000

Service Cost 2017	343,62	€/000
Duration del piano	20,00	anni

Erogazioni previste nel 1° anno	158,74	€/000
Erogazioni previste nel 2° anno	76,54	€/000
Erogazioni previste nel 3° anno	84,73	€/000
Erogazioni previste nel 4° anno	206,42	€/000
Erogazioni previste nel 5° anno	106,91	€/000

### Nota 31) Fondi per rischi e oneri

	31/12/2015	Utilizzi	Accantonamenti	31/12/2016
F.do imposte e tasse	1.092	(147)	294	1.239
F.do salario variabile	772	(742)	912	942
F.do rischi ed oneri diversi	2.824	(41)		2.783
<b>Fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>4.688</b>	<b>(930)</b>	<b>1.206</b>	<b>4.964</b>

#### Fondo imposte e tasse

Tale fondo si riferisce ad accantonamenti effettuati a fronte degli oneri che potrebbero emergere in relazione ad accertamenti tributari ed altre probabili passività fiscali. Gli incrementi sono relativi all'ulteriore accantonamento per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione a due centri commerciali.

#### Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2017 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2016. L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nel primo semestre 2016.

#### F.do rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri. L'utilizzo si riferisce ad opere di urbanizzazione ancora da ultimare connesse all'acquisizione di Punta di Ferro.

Per maggiori informazioni si rimanda alla nota 45.

### Nota 32) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi sospesi	5.931	6.226	(295)
Debiti per imposta sostitutiva	4.405	5.891	(1.486)
Altre passività	371	387	(16)
<b>Debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>10.707</b>	<b>12.504</b>	<b>(1.797)</b>

La voce Ricavi sospesi accoglie gli impegni verso il Comune di Livorno, relativi alle opere di urbanizzazione secondaria aggiuntiva come previsto in convenzione, per Euro 2.481 migliaia e le opere da realizzare verso Porta a Mare S.p.a. per Euro 3.450 migliaia. Il decremento rispetto al 2015, pari ad Euro 295 migliaia, è imputabile all'avanzamento delle opere di urbanizzazione sopra menzionate, in quanto riversate a conto economico in correlazione ai costi di realizzazione sostenuti. La voce Debiti per imposta sostitutiva contiene la quota non corrente del debito per imposta sostitutiva relativa alla plusvalenza, determinatasi in occasione del conferimento dell'ipermercato Centro Lama oltre all'imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime SIINQ di Punta di Ferro SIINQ S.p.A. che verrà corrisposta in rate annuali sino al 2020 e la variazione è relativa alla riclassifica nelle passività correnti della quota in scadenza nell'esercizio successivo.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Depositi cauzionali v/Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	11.514	11.514	0
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno Soc. Coop.	1.013	1.960	(947)
Depositi cauzionali Distribuzione Centro Sud S.r.l.	450	0	450
Depositi cauzionali Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	942	0	942
Depositi cauzionali Adriatica Luce e Gas S.r.l.	30	30	0
Depositi cauzionali Campania Distribuzione Moderna S.r.l.	0	452	(452)
<b>Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate</b>	<b>13.949</b>	<b>13.956</b>	<b>(7)</b>

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge. Il decremento dei depositi cauzionali verso Unicoop Tirreno e Campania Distribuzione Moderna è dovuto alla riclassifica degli stessi verso Distribuzione Centro Sud e Distribuzione Lazio Umbria. Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40 per ulteriori informazioni.

### Nota 33) Passività finanziarie correnti

	Durata	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	16/12/2015 - 16/06/2016	0	16.700	(16.700)
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	28/12/2015 - 28/06/2016	0	8.000	(8.000)
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	23/12/2015 - 23/06/2016	0	2.000	(2.000)
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	03/11/2015 - 04/01/2016	0	1.800	(1.800)
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	10/11/2015 - 12/01/2016	0	1.500	(1.500)
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	24/11/2016 - 12/01/2017	31.000	0	31.000
Bnl - Bologna	24/11/2016 - 12/01/2017	10.001	0	10.001
Carisbo - Hot Money	16/12/2015 - 16/02/2016	0	10.001	(10.001)
Banco Popolare - Hot Money	13/12/2016 - 12/01/2017	12.500	3.500	9.000
Banco Popolare - Hot Money	18/12/2015 - 16/03/2016	0	9.000	(9.000)
Cassa di Risparmio del Veneto	13/12/2016 - 12/01/2017	18.502	15.002	3.500
Cassa di Risparmio del Veneto	15/12/2015 - 15/02/2016	0	10.002	(10.002)
Mps - Hot Money	24/11/2016 - 12/01/2017	8.500	30.000	(21.500)
Bnl - Bologna	30/12/2016 - 12/01/2017	8.541	18.500	(9.959)
Cassa risp. Firenze hot money	21/12/2015 - 22/02/2016	0	15.001	(15.001)
Banca Regionale Europea hot money	13/12/2016 - 12/01/2017	20.000	20.002	(2)
Bnl - Bologna	a revoca	0	1.500	(1.500)
Cassa di Risparmio di Cesena c/c	a vista	0	4.996	(4.996)
Mps c/c	a vista	0	7.986	(7.986)
Banca Carige	a vista	21	0	21
Emilbanca c/c	a vista	1.489	1.489	0
Banca Pop. Emilia Romagna c/c	a vista	0	633	(633)
<b>Totale debiti verso banche</b>		<b>110.554</b>	<b>177.612</b>	<b>(67.058)</b>
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	2.002	11.388	(9.386)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.009	970	39
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	603	568	35
09 Interbanca IGD	25/09/2006-05/10/2021	13.145	12.731	414
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.134	4.136	(2)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	3.049	3.097	(48)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.414	1.326	88
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.714	1.729	(15)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	934	933	1
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	1.962	1.918	44
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.572	1.537	35
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640	2.640	0
03 BPV Porta Medicea	02/08/2011 - 25/07/2026	0	717	(717)
18 Cassa risp Firenze ipotecario	20/12/2011 - 19/12/2016	0	19.979	(19.979)
23 Finanziamento BNP	03/12/2013 - 26/11/2018	0	1.278	(1.278)
<b>Totale debiti per mutui</b>		<b>34.178</b>	<b>64.947</b>	<b>(30.769)</b>
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	313	303	10
Altri debiti finanziari per acquisto ramo d'azienda		375	750	(375)
Aggiustamento prezzo Punta di Ferro		0	1.592	(1.592)
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>		<b>688</b>	<b>2.645</b>	<b>(1.957)</b>
Bond 122,9 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	6.961	191	6.770
Bond 22 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	1.248	34	1.214
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	4.747	4.747	0
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	2.987	2.979	8
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	4.397	0	4.397
<b>Totale debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>20.340</b>	<b>7.951</b>	<b>12.389</b>
<b>Passività finanziarie correnti</b>		<b>165.760</b>	<b>253.155</b>	<b>(87.395)</b>

Le principali variazioni delle *passività finanziarie correnti* sono riconducibili:

- ✓ alla riduzione delle linee di finanziamento a breve termine (hot money) utilizzate nel precedente esercizio, correlate prevalentemente al finanziamento dell'acquisizione della società Punta di Ferro, sostituite da passività finanziarie non correnti a seguito dell'emissione del prestito obbligazionario commentato in nota 29;
- ✓ al pagamento delle quote capitale in scadenza nell'esercizio sui mutui in essere e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti;
- ✓ all'estinzione della quota a breve del finanziamento BPV;
- ✓ al pagamento del debito per aggiustamento del prezzo di acquisto della partecipazione nella società Punta di Ferro;
- ✓ alla riclassifica dalle passività finanziarie non correnti del prestito obbligazionario in scadenza in data 7 maggio 2017;
- ✓ alla riclassifica della quota non corrente del mutuo BNL a seguito dell'esercizio della term out option.

### Nota 34) Posizione finanziaria netta

Nella tabella che segue è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015. Si precisa, inoltre, che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali per loro natura non rappresentano valori monetari.

Le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 276 milioni di Euro ed al 31 dicembre 2016 risultano non utilizzate per 163,74 milioni di Euro.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 31 dicembre 2016.

Si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" della Relazione sulla Gestione per i commenti.

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		
	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(3.084)	(23.603)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(151)	(151)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	(9.023)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(3.235)</b>	<b>(32.777)</b>
Passività finanziarie correnti	110.929	179.954
Quota corrente mutui	34.178	64.947
Passività per leasing finanziari quota corrente	313	303
Prestiti obbligazionari quota corrente	20.340	7.951
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>165.760</b>	<b>253.155</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>162.525</b>	<b>220.378</b>
Attività finanziarie non correnti	(393)	(493)
Passività finanziarie non correnti verso altri finanziatori	0	375
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.251	4.564
Passività finanziarie non correnti	314.904	477.642
Prestiti obbligazionari	574.141	282.349
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>892.903</b>	<b>764.437</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>1.055.428</b>	<b>984.815</b>

### Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Debiti commerciali e altri debiti	15.634	14.372	1.262

I debiti commerciali risultano in lieve incremento rispetto all'esercizio precedente in relazione ai lavori e appalti eseguiti nell'ultimo trimestre, in particolare sull'Ampliamento Esp Ravenna e su Officine Storiche.

### Nota 36) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	196	141	55
Consorzio Lame	12	67	(55)
Consorzio La Torre	18	5	13
Consorzio Cone'	2	1	1
Consorzio Clodi	0	54	(54)
Consorzio Porta a Mare	6	3	3
Consorzio Centro Le Maioliche	1	0	1
Consorzio Leonardo	27	4	23
Consorzio I Bricchi	0	104	(104)
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	1.013	5	1.008
Consorzio Sarca	29	0	29
DistribuzioneCentro Sud S.r.l.	1	0	1
Consorzio Crema	24	4	20
Consorzio prop. Fonti del Corallo	6	19	(13)
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	2	0	2
Consorzio del Commendone	63	0	63
Consorzio Punta di Ferro	28	25	3
<b>Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate</b>	<b>1.428</b>	<b>432</b>	<b>996</b>

L'incremento dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 996 migliaia è relativo prevalentemente al differimento del pagamento del saldo sul prezzo di acquisto della Galleria Maremà per Euro 1 milione nei confronti di Unicoop Tirreno. Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40 per ulteriori informazioni.

### Nota 37) Passività per imposte

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Irpef /addizionali regionali e comunali	560	517	43
Debito per Irap	12	67	(55)
Debito per Ires	169	663	(494)
Debito per Iva	125	1.440	(1.315)
Consorzio di bonifica	0	11	(11)
Altri debiti tributari	9	23	(14)
Debito per imposta sostitutiva	1.521	1.515	6
<b>Passività per imposte</b>	<b>2.396</b>	<b>4.236</b>	<b>(1.840)</b>

La variazione delle passività per imposte, pari a circa Euro -1.840 migliaia, è principalmente dovuta al decremento dei debiti per IVA e delle imposte sui redditi della società Punta di Ferro Sinq S.p.A., in relazione al suo status giuridico fiscale a partire dall'esercizio 2016. Il debito per l'imposta sostitutiva, in scadenza nell'esercizio successivo, è relativo all'ingresso nel regime SIIQ di Punta di Ferro per Euro 1.434 migliaia (1/5 di 7.171 milioni di Euro) e alla plusvalenza sull'ipermercato Lame per Euro 78 migliaia oltre a interessi.

### Nota 38) Altre passività correnti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Previdenziali e assicurativi	376	352	24
Ratei e risconti	504	482	22
Assicurativi	8	8	0
Verso personale dipendente	711	708	3
Depositi cauzionali	5.069	4.195	874
Debiti vs azionisti per dividendi	1	1	0
Acconti esigibili entro esercizio	79	108	(29)
Debiti verso amministratori per emolumenti	259	165	94
Debiti verso sindaci per emolumenti	5	0	5
Altre passività	702	494	208
<b>Altre passività correnti</b>	<b>7.714</b>	<b>6.513</b>	<b>1.201</b>

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants e l'incremento è dovuto principalmente all'incasso di depositi cauzionali a garanzia connessi all'apertura del centro commerciale di Grosseto. L'incremento della voce Altre passività è ascrivibile all'iscrizione di debiti per indennità di esproprio e di occupazione su aree relative al progetto Ampliamento Esp.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

Altre passività correnti vs parti correlate	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Altri debiti	21	6.924	(6.903)
<b>Passività correnti vs parti correlate</b>	<b>21</b>	<b>6.924</b>	<b>(6.903)</b>

Il decremento è ascrivibile alla fatturazione anticipata, avvenuta nell'esercizio precedente, nei confronti della controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. dei canoni di locazione relativi al primo trimestre 2016. Si rimanda alla nota 40.

### Nota 39) Dividendi pagati e proposti

Nel corso dell'esercizio la capogruppo, come da delibera dell'assemblea degli azionisti per l'approvazione del bilancio del 31 dicembre 2015 tenutasi il 14 aprile 2016, ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,04 Euro per ognuna delle 813.045.631 azioni in circolazione, per un valore totale Euro 32.521.825,24.

### Nota 40) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.18.

Informativa sulle parti correlate	CREDITI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Diminuzioni
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	157	0	196	11.514	0	0	724	73
Robintur S.p.A.	0	0	0	0	0	0	0	1
Librerie.Coop S.p.A.	21	0	0	0	0	0	0	0
Adriatica Luce e Gas S.r.l.	26	0	0	30	0	0	0	0
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	86	0	1.028	1.013	0	0	43.880	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	6	0	0	0	0	18
Consorzio Cone'	0	0	2	0	0	0	0	0
Consorzio Clodi	8	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Crema	131	0	24	0	0	0	0	19
Consorzio I Bricchi	33	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Katané	207	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Lame	0	0	12	0	0	0	0	24
Consorzio Leonardo	1	0	27	0	0	0	0	29
Consorzio La Torre	1	0	18	0	0	0	0	0
Consorzio Millennium Center	12	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	6	0	34	0	0	0	0	54
Consorzio Porta a Mare	57	0	6	0	0	0	0	0
Consorzio Sarca	5	0	29	0	0	0	0	28
DistribuzioneCentro Sud S.r.l.	0	0	1	450	0	0	0	40
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	2	0	2	942	0	0	0	0
Iniziative Bo Nord s.r.l. in liquidazione	0	293	0	0	0	0	0	0
Consorzio del Commendone	35	0	63	0	0	0	0	0
Consorzio Centro Le Maioliche	0	0	1	0	0	0	0	0
Rgd ferrara 2013 S.r.l.	348	151	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>1.136</b>	<b>444</b>	<b>1.449</b>	<b>13.949</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44.817</b>	<b>73</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>83.571</b>	<b>544</b>	<b>24.797</b>	<b>24.656</b>	<b>1.059.056</b>	<b>89</b>		
<b>Totale incremento/ decremento del periodo</b>							<b>78.479</b>	<b>2.196</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>1,36%</b>	<b>81,62%</b>	<b>5,84%</b>	<b>56,57%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>57,11%</b>	<b>3,32%</b>

Informativa sulle parti correlate	RICAVI E ALTRI PROVENTI	PROVENTI FINANZIARI	COSTI	ONERI FINANZIARI
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	27.755	0	313	35
Robintur S.p.A.	238	0	0	0
Librerie.Coop S.p.A.	838	0	0	0
Adriatica Luce e Gas S.r.l.	137	0	0	0
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	4.018	0	85	2
Consorzio Cone'	163	0	146	0
Consorzio Clodi	54	0	63	0
Consorzio Crema	41	0	51	0
Consorzio I Bricchi	112	0	493	0
Consorzio Katané	201	0	142	0
Consorzio Lame	179	0	0	0
Consorzio Leonardo	229	0	0	0
Consorzio La Torre	196	0	252	0
Consorzio Millennium Center	102	0	53	0
Consorzio Punta di Ferro	10	0	147	0
Consorzio Porta a Mare	75	0	200	0
Consorzio Sarca	61	0	0	0
DistribuzioneCentro Sud S.r.l.	1.499	0	0	1
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	1.948	0	0	2
Coop Sicilia S.p.A.	5.139	0	0	0
Consorzio del Commendone	27	0	52	0
Consorzio Centro Le Maioliche	168	0	101	0
R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l.	13	0	0	0
Rgd ferrara 2013 S.r.l.	484	5	0	0
<b>Totale</b>	<b>43.687</b>	<b>5</b>	<b>2.098</b>	<b>40</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>138.824</b>	<b>272</b>	<b>43.883</b>	<b>42.380</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>31,47%</b>	<b>1,84%</b>	<b>4,78%</b>	<b>0,09%</b>

Il Gruppo intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Coop Sicilia S.p.A., Robintur S.p.A., Librerie Coop S.p.A., R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l., Adriatica Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop., Campania Distribuzione Moderna S.r.l. (società fusa, a partire dal 1° marzo 2016, in Distribuzione Centro Sud S.r.l.), Distribuzione Lazio Umbria S.r.l. (società partecipata al

99,86% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.) e Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.).

Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa facente capo

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. sono relative a:

- locazioni attive di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e supermercato; al 31 dicembre 2016 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 27,7 milioni;
- fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing;
- debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione;
- acquisto di area e riaddebito di parte dei lavori sostenuti nel retail park di Chioggia;

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 2016, 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 238 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 2016, l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 838 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Adriatica Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2016 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 137 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.) fanno riferimento alla locazione attiva dell'Ipermercato di Guidonia e di Afragola per 1,5 milioni di Euro, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Coop Sicilia S.p.A., società partecipata al 100% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., hanno avuto ad oggetto rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2016 i corrispettivi delle locazioni sono pari a circa Euro 5,1 milioni.

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno Soc. Coop. si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2016 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 3,9 milioni;
- acquisizione, avvenuta in data 13 dicembre 2016 della Galleria del Centro Commerciale Maremà a Grosseto. Il corrispettivo è stato pari a 43,75 milioni di Euro, oltre imposte e oneri accessori.

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Lazio Umbria S.r.l. (società partecipata al 99,86% da Unicoop Tirreno) fanno riferimento alla locazione attiva dell'Ipermercato di Casilino e al supermercato di Civita Castellana per Euro 1.948 migliaia, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

#### Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con i Consorzi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi al *facility management* svolta all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi si riferiscono a spese condominiali per locali non locati e a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

Le operazioni poste in essere con Iniziative Immobiliari Bologna Nord S.r.l. in liquidazione, società partecipata al 15% tramite Igd Management S.r.l., si riferiscono ad un finanziamento infruttifero per un importo, al 31 dicembre 2016, pari a circa Euro 673 migliaia, svalutato per Euro 380 migliaia.

Le operazioni poste in essere con RGD Ferrara 2013 S.r.l., società costituita il 30 settembre 2013 per la gestione del ramo d'azienda del Centro Commerciale "Darsena City" di Ferrara (detenuta in *joint venture* da IGD e Beni Stabili), sono relative a: (i) un rapporto di locazione attiva, da parte di IGD, dell'immobile Darsena (al 31 dicembre 2016 l'importo del corrispettivo del contratto di locazione è pari a circa Euro 484 migliaia) e (ii) al finanziamento oneroso, per un importo pari a circa Euro 150 migliaia, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e *spread* pari a 350 punti base.

### **Nota 41) Gestione del rischio finanziario**

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari: rischio di tasso di interesse, rischio di liquidità, rischio di credito e rischio di cambio. Il Gruppo attua politiche operative e finanziarie finalizzate a ridurre l'impatto di tali rischi sulla performance aziendale, avvalendosi anche di strumenti finanziari derivati su tassi di interesse. Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

#### Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile. Il Gruppo si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso, pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il Top Management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'Enterprise Risk Management di gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatto sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a ca. il 93,8% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.

Si rimanda alla successiva nota 42) per le informazioni quantitative sui derivati.

#### Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità; risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi

finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito.

La Direzione Finanza monitora attraverso uno strumento di previsione finanziaria l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, e stabilisce inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.

In relazione all'indebitamento di medio/lungo, ciascuna linea di credito bancaria finanzia un progetto, in tal senso viene ridotto l'eventuale rischio connesso alla necessità di rifinanziamento. I finanziamenti di medio/lungo periodo possono essere subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di Enterprise Risk Management adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.

Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito non utilizzate.

La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla propria reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

#### 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 un'analisi circa il livello di rischio associato a ciascun operatore e quindi individuare il grado di solvibilità degli stessi; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

#### Rischi di cambio

Il Gruppo è (per le attività presenti in Romania) soggetto al rischio di cambio. Le variazioni della valuta rumena LEI potrebbe 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. I canoni fissati per gli operatori sul mercato Romania sono denominati in Euro ma incassati in valuta rumena; pertanto il rischio è rappresentato dalla possibilità che l'oscillazione della valuta generi una minore capacità di onorare gli impegni contrattuali da parte degli operatori. Al momento la politica di mitigazione del rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del merchandising mix, tenant mix e dalla gestione del portafoglio immobili finalizzata a sostenerne il valore, anche attraverso interventi di miglioria. La società effettua meeting settimanali di coordinamento e di controllo della situazione creditizia dei diversi centri commerciali e tenant al fine di individuare l'azione commerciale da adottare. La Società monitora mensilmente l'incidenza del canone di locazione sul fatturato del tenant. Le politiche commerciali sono definite con attenzione e con la ricerca della massima cura alle esigenze dei mercati e degli stili di consumo locali. A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati

composto da risorse della corporate e risorse locali, al fine di ricercare il giusto trade-off fra il know-how acquisito e sviluppato a livello corporate e la conoscenza della realtà locale.

### Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti. Tale obiettivo viene perseguito attraverso:

1. il mantenimento del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2015 tale rapporto era pari allo 0,93x, mentre al 31 dicembre 2016 il rapporto è pari allo 0,97x;
2. il mantenimento del rapporto tra Posizione finanziaria netta (al netto dei debiti per leasing finanziario contratto per l'acquisto delle sede aziendale) e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 50% (loan to value). Al 31 dicembre 2016 tale rapporto è pari al 48,25%, rispetto al 47,07% del 31 dicembre 2015.

### Nota 42) Strumenti derivati

Il Gruppo IGD ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di strumenti finanziari denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo 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 7: 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	31/12/2016	31/12/2015	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	0	12	(12)	2
Passività per strumenti derivati	(28.748)	(35.002)	6.254	2
<b>IRS effetto netto</b>	<b>(28.748)</b>	<b>(34.990)</b>	<b>6.242</b>	

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	11.787.842	11.787.842	11.787.842	11.787.842	7.546.547	11.787.842	11.787.842
Data Accensione	10/06/2009	10/06/2009	11/06/2009	12/06/2009	12/02/2009	27/10/2009	28/10/2009
Data Scadenza	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021	05/10/2021
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%	3,18%

Dettaglio Contratti	IRS 16 - Aletti 3.285%	IRS 17 - Aletti 2.30%	IRS 14 - Carisbo 3.272%	IRS 13 - Carisbo 3.412%	IRS 15 - ex MPS 3.25%	IRS 18 - MPS 2.30%	IRS 19 - Carisbo 2.30%
Importo Nominale	6.495.302	13.056.250	8.660.403	8.261.173	6.495.302	13.056.250	13.056.250
Data Accensione	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	30/04/2010	31/08/2010	27/08/2010
Data Scadenza	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%	2,30%

Dettaglio Contratti	IRS 20 - Carisbo 2.285%	IRS 21 - MPS 2.80%	IRS 22 - Carisbo 3.25%	IRS 24 - Carisbo 2.429%	IRS 23 - Carisbo 2.429%	IRS 25 - Aletti 2.427%	IRS 05 - BNP Paribas
Importo Nominale	13.056.250	10.357.143	20.925.000	16.830.000	6.732.000	10.098.000	71.500.000
Data Accensione	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011	10/09/2007
Data Scadenza	27/03/2024	31/03/2024	01/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	06/04/2017
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%	4,38%

#### Nota 43) Eventi successivi alla data di bilancio

Alla data di approvazione non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che impongano al Gruppo di rettificare gli importi rilevati nel bilancio o di iscrivere elementi non rilevati in precedenza.

#### Nota 44) Impegni

Il Gruppo, alla data del 31 dicembre 2016 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

- Contratto di appalto per le urbanizzazioni e movimenti terra in relazione all'ampliamento del Centro Commerciale Esp, per un importo residuo pari a circa Euro 1,2 milioni, afferente agli impegni derivanti dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta con il Comune di Ravenna in data 24 giugno 2014. Per tale Convenzione residuano ulteriori impegni per circa Euro 1,9 milioni.
- Contratto di appalto per l'esecuzione di opere strutturali, edili e di finitura relativi all'ampliamento del Centro Commerciale Esp per un importo complessivo di circa Euro 6 milioni.
- Contratto di appalto per l'esecuzione di impianti relativi all'ampliamento del Centro Commerciale Esp per un importo complessivo di circa Euro 2,7 milioni.
- Contratto di Appalto per la realizzazione del comparto Officine storiche, per un importo residuo pari a circa 23,2 milioni di Euro.
- Contratti di affitto passivo delle gallerie Centro Nova, Centro Piave e Fonti del Corallo: i canoni stimati da corrispondere entro il prossimo esercizio ammontano a circa Euro 10.046 migliaia, quelli dal 2° al 5° anno successivo ammontano a circa Euro 36.934 migliaia e quelli dal 6° al 10° anno successivo ammontano a circa Euro 15.326 migliaia. Per quanto riguarda i ricavi generati dalle suddette gallerie si rimanda alla nota 1).

#### Nota 45) Contenzioso

Di seguito viene data informativa sui principali contenziosi che vedono coinvolte le società del Gruppo.

##### Darsena

A seguito dell'accordo di scioglimento della *Joint venture* con Beni Stabili S.p.A. SIIQ avvenuto in data 15 dicembre 2010, con conseguente cessione del 50% delle quote da parte di Immobiliare Larice (ora IGD Management s.r.l.) della partecipazione in RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) e dell'acquisto in comproprietà del Centro Commerciale Darsena City, il Gruppo IGD si è impegnato nei confronti di RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) ad assumere *pro quota* tutti gli effetti economici positivi e negativi connessi ai contratti sottoscritti in data 15 marzo 2006 e ceduti a RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) in data 29 marzo 2007.

##### **AZIONI INTRAPRESE DA RGD S.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) IN ACCORDO CON IGD SIIQ SPA**

A fronte dei crediti maturati in capo ad RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) la stessa, in accordo con IGD SIIQ S.p.A. ha intrapreso nel corso del tempo numerose azioni giudiziali nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A. e Darsena FM s.r.l., entrambe dichiarate fallite con sentenze del 26-29 luglio 2013 emesse dal Tribunale di Ferrara.

- RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) aveva, altresì, depositato alla Camera Arbitrale di Milano la domanda di arbitrato per l'accertamento della legittimità della clausola contrattuale di aggiustamento del prezzo di compravendita del Centro Commerciale sopraccitato e la determinazione della misura di tale aggiustamento, nonché per l'accertamento dell'obbligo di Magazzini Darsena S.p.A., Darsena F.M. s.r.l. e della capogruppo

Partxco S.p.A. (queste due ultime obbligate in solido) di pagamento dei canoni futuri e della penale già maturata per il ritardo nella consegna di una ulteriore parte del Centro Commerciale (“Porzione B”).

Tale giudizio arbitrale si è concluso in data 8 luglio 2013, con il deposito del lodo rituale di diritto da parte del Tribunale Arbitrale, il quale, in via principale, ha condannato: (i) Partxco S.p.A. al pagamento di 12,5 milioni di Euro a titolo di indennizzo per mancato pagamento dei canoni di locazione da parte di Magazzini Darsena S.p.A.; (ii) Magazzini Darsena S.p.A. e Partxco S.p.A. al pagamento di una somma di 16 milioni di Euro a titolo di penale per il ritardo nella consegna dell’immobile c.d. “B” e (iii) Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM S.r.l. e Partxco S.p.A. al pagamento della somma di 2.500 migliaia di Euro a titolo di aggiustamento prezzo (somma, che Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha già incassato attraverso l’escussione della fideiussione sopra citata). Le controparti, infine, sono state condannate a rimborsare alla Società alcune spese di lite nonché i tre quarti delle spese del procedimento arbitrale.

Medio tempore, inoltre, nel corso dei citati contenziosi, era stata escussa la fideiussione bancaria di 2,5 milioni di Euro consegnata da Magazzini Darsena, a garanzia del pagamento dell’aggiustamento del prezzo di compravendita. Tale fideiussione è stata incassata a seguito della sentenza favorevole a Beni Stabili, resa nel giudizio di inibitoria all’escussione avviato da Magazzini Darsena e conclusosi positivamente in sede di reclamo.

Con sentenze del 26 - 29 luglio 2013 il Tribunale di Ferrara ha dichiarato il fallimento di Magazzini Darsena S.p.A. e di Darsena FM S.r.l. A seguito della dichiarazione fallimento le società IGD SIIQ S.p.A. e Beni Stabili S.p.A. SIIQ sono poi, riuscite a raggiungere un accordo, a parziale transazione, con il curatore fallimentare sottoscritto in data 29 ottobre 2013. In virtù dell’ accordo transattivo le società hanno ottenuto la restituzione dell’immobile dalla Curatela del Fallimento Magazzini Darsena S.p.A. e tramite una *Joint Venture* partecipata al 50% da IGD SIIQ S.p.A. e Beni Stabili S.p.A. SIIQ hanno acquisito l’azienda (con le relative autorizzazioni commerciali) dalla curatela del fallimento Darsena FM S.p.A. per un prezzo di 255 migliaia di Euro oltre imposte, hanno risolto il contratto preliminare per l’acquisto dell’immobile adiacente denominato immobile B ed i relativi contratti collegati, hanno ottenuto l’accettazione in via definitiva da parte di Magazzini Darsena della riduzione di prezzo di 2.500 migliaia di Euro per la compravendita dell’immobile c.d. “A” (somma che ricordiamo Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha già incassato attraverso l’escussione della fideiussione sopra citata).

Nell’ambito della citata transazione le società non hanno, peraltro, rinunciato a tutti i crediti maturati sino alla dichiarazione di fallimento e derivanti in virtù dei giudizi intrapresi nei confronti delle società fallite che quindi sono stati quasi interamente ammessi al passivo.

In data 12 giugno 2014, la società Partxco S.p.A. ha impugnato presso la Corte di Appello di Milano il lodo arbitrale emesso dal Tribunale Arbitrale nel luglio 2013, richiedendo istanza di sospensiva dell’efficacia del lodo medesimo, e, nel merito, l’accertamento e la conseguente declaratoria di nullità ai sensi dell’art. 829, co. 1, n. 5 e n. 11 c.p.c. Nelle more dell’instaurato giudizio, con sentenza pronunciata il 24 giugno 2014, Reg. Fall. n. 52/2014, il Tribunale di Ferrara ha dichiarato il fallimento di Partxco S.p.A.

All’udienza di prima comparizione, chiamata il 2 dicembre 2014, la Corte d’Appello, rilevato l’intervenuto fallimento di Partxco S.p.A., ha dichiarato l’interruzione del giudizio ai sensi dell’art. 301 c.p.c.. 14.

Con ricorso depositato il 27 febbraio 2015, il curatore del fallimento di Partxco S.p.A. ha chiesto alla Corte d’Appello di fissare l’udienza per la prosecuzione del giudizio.

Con la sentenza n. 4140/2015, pubblicata il 29/10/2015, la Corte d’Appello, in accoglimento delle difese svolte da Beni Stabili S.p.A. SIIQ, ha rilevato la tardività della riassunzione del procedimento d’impugnazione per nullità del Lodo essendo stato il ricorso in riassunzione depositato oltre il termine di tre mesi previsto dall’art. 305 c.p.c., .condannando il fallimento della Partxco a rifondere a Beni Stabili SpA SIIQ le spese di giudizio liquidate in Euro 15.000 oltre alle spese forfetarie nella misura del 15% e agli oneri fiscali e previdenziali come per legge.

In data 11 febbraio 2016, il Fallimento Partxco S.p.A. ha notificato ricorso per Cassazione avverso la suddetta sentenza della Corte d’Appello di Milano. In data 31 marzo 2016 Beni Stabili si è costituita in giudizio con proprio controricorso

opponendo il ricorso presentato da Partxco. Pende, pertanto, giudizio di Cassazione del quale si attende la fissazione dell'udienza ex art. 377 c.p.c. e la designazione del Giudice Relatore.

I crediti oggetto di condanna nel lodo arbitrale sono stati fatti valere e ammessi nell'ambito delle procedure fallimentari di Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM S.r.l. e Partxco S.p.A.

### **AZIONI NEI CONFRONTI DI IGD SIIQ SPA**

Nel corso del 2012 IGD SIIQ S.p.A. è stata convenuta in giudizio da Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM s.r.l. e Partxco S.p.A., in merito all'espletamento del mandato di gestione del Centro Commerciale Darsena City. IGD SIIQ S.p.A. si è costituita depositando atto di comparsa e relative memorie istruttorie. Tenuto conto delle valutazioni espresse dai legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD SIIQ S.p.A. nel descritto contenzioso, poiché ritengono che le pretese attoree non siano supportate da sufficienti elementi di fatto e di diritto, la Società non ha provveduto ad appostare passività al riguardo. In data 17 luglio 2013 è stata depositata la sentenza presso il Tribunale di Ferrara che ha rigettato le domande attoree e condannato Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM s.r.l. e Partxco S.p.A. a rifondere in favore di IGD SIIQ S.p.A. le spese di lite quantificate in Euro 20.000,00.

In relazione alla sentenza sopra riportata, in data 8 ottobre 2013 è stato notificato ad IGD SIIQ S.p.A. atto di citazione in appello innanzi alla Corte d'Appello di Bologna, da parte di Partxco S.p.A., obbligata a manlevare IGD SIIQ S.p.A. Alla prima udienza del 4 marzo 2014, la Corte ha fissato l'udienza al 18 dicembre 2018 per la precisazione delle conclusioni. Medio tempore con sentenza del 24 giugno 2014, Partxco è stata dichiarata fallita e, pertanto, anche quest'ulteriore giudizio si interromperà alla prossima udienza fissata per la precisazione delle conclusioni, a seguito della dichiarazione del procuratore di Partxco, salvo riassunzione da parte del Curatore. I legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD SIIQ S.p.A., anche all'esito della proposizione del gravame, hanno ribadito che sussistono valide ragioni per confidare nel rigetto dell'appello interposto e nella conseguente conferma della sentenza di primo grado, in considerazione della correttezza dell'iter logico argomentativo posto alla base del provvedimento e della documentazione prodotta nel giudizio di primo grado a conferma del corretto e puntuale adempimento di IGD a tutte le obbligazioni assunte.

### **Vibo Valentia**

Dal maggio 2013 era pendente una controversia dinanzi al Tribunale di Milano promossa da G.A.M. S.p.A. nei confronti di IGD SIIQ S.p.A., relativamente all'Accordo Quadro sottoscritto tra le stesse nel maggio 2007, avente ad oggetto l'acquisto, da parte di IGD, del 50% delle quote di una NewCo, proprietaria di un Centro Commerciale in Vibo Valentia, da costruirsi ad onere della parte promittente venditrice GAM, il tutto subordinatamente al buon esito dell'attività di *due diligence* ivi prevista.

Fin dal giugno 2012, IGD SIIQ S.p.A., essendo scaduti i relativi termini ed avendo avuto esito negativo la *due diligence*, aveva comunicato a G.A.M. S.p.A. il venir meno dell'Accordo Quadro per più concorrenti ragioni e, in ogni caso, la sua volontà di recedere da tale Accordo Quadro; esito negativo e recesso che la promittente venditrice GAM aveva invece contestato.

Oggetto del contenzioso era, pertanto, la richiesta di GAM di accertamento di una asserita intervenuta risoluzione del citato Accordo Quadro per ritenuto inadempimento di IGD, con conseguente domanda di condanna al risarcimento dei danni dalla stessa asseritamente patiti; domande contestate da IGD che, eccependone l'infondatezza, chiedeva accertarsi il venir meno, per diversi concorrenti motivi (ivi compreso l'esito negativo della *due diligence* e il conseguente recesso), dell'Accordo Quadro e la condanna in via riconvenzionale dell'attrice.

Tenuto conto della ritenuta infondatezza delle pretese avversarie, anche secondo la valutazione espressa al riguardo dai propri consulenti, la Società non aveva provveduto ad appostare nel passivo alcun fondo al riguardo. La descritta controversia è stata definita in primo grado con sentenza del Tribunale di Milano n. 628/2015 del dicembre 2014, pubblicata in data 19 gennaio 2015, che, con motivazione logica e coerente, ha rigettato tutte le domande formulate da GAM nei confronti di IGD, ritenendo fondati i motivi che avevano condotto all'esito negativo della *due diligence* e conseguentemente legittimo il recesso esercitato da IGD dall'Accordo Quadro, ormai venuto quindi meno, e

condannando altresì, in via riconvenzionale, la attrice, oltre che al rimborso delle spese legali, anche al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c. per lite temeraria, in favore di IGD.

In data 10 aprile 2015, GAM ha notificato a IGD atto di citazione in appello con richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza di primo grado. IGD si è costituita in giudizio in data 30 giugno 2015, depositando comparsa di costituzione e risposta in appello con appello incidentale subordinato, contestando tutti i motivi di impugnazione *ex adverso* sollevati. All'udienza del 15.09.2015 il Collegio ha rigettato l'istanza di sospensiva della provvisoria esecutorietà della sentenza di primo grado formulata da GAM e ha rinviato la causa per precisazione delle conclusioni al 1 dicembre 2015. La causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione alle parti dei termini per il deposito delle conclusioni e repliche, con scadenza rispettivamente al 29 gennaio 2016 e al 19 febbraio 2016. In data 25 febbraio 2016 la Corte di Appello di Milano ha emanato una ordinanza di rimessione nei termini per effetto del collocamento fuori ruolo di un consigliere e, pertanto, non potendosi ricostituire il Collegio ai fini della decisione, ha fissato quale nuova data di precisazione delle conclusioni il 7 giugno 2016 dalla quale decorrono i nuovi termini per il deposito della sentenza. In data 7 luglio 2016 è stata comunicata dalla Cancelleria la sentenza, *infra* meglio riassunta.

Con l'appello proposto, GAM ha chiesto la riforma della sentenza n. 628/2015 sulla base delle stesse argomentazioni, già svolte nel giudizio di primo grado dinanzi al Tribunale di Milano, già ritenute infondate e non meritevoli di accoglimento dalla sentenza impugnata, con una congrua e logica motivazione. La sentenza della Corte d'Appello ha integralmente rigettato l'impugnazione da parte di GAM, confermando la sentenza di primo grado (anche con riguardo alla condanna di lite temeraria ex art. 96 c.p.c.) e ha condannato GAM a rimborsare le spese di giudizio di secondo grado a IGD, corroborando la fondatezza della posizione di quest'ultima. Sono decorsi i termini per l'impugnazione della decisione di secondo grado da parte dell'appellante soccombente e pertanto la sentenza di appello è diventata inoppugnabile.

### **Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l.**

Con atto di citazione notificato nel corso del primo semestre 2015, la società Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l. ("IIS"), ha citato in giudizio, dinanzi al Tribunale di Ravenna, IGD SIIQ S.p.A. ("IGD") con riguardo alla compravendita della galleria commerciale, nell'ambito del più ampio acquisto del Centro Commerciale sito in Gravina di Catania e denominato "Katanè", stipulato in data 29 ottobre 2009 (la compravendita, di seguito, anche solo il "Contratto" e la galleria commerciale anche solo la "Galleria"). La controversia attiene, in particolare, alla spettanza, o meno, in favore di IIS, ai sensi dell'Art. 2 del Contratto, dell'eventuale integrazione del prezzo convenuta tra le parti e da quantificarsi, dopo il quinto anniversario dalla data di apertura al pubblico del Centro Commerciale, in base a specifici parametri.

La lite è sorta, in particolare, con riguardo al perimetro del monte canoni da considerare per il calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo e per il calcolo del monte canoni iniziale, rispetto al quale calcolare l'eventuale incremento dello stesso.

Nello specifico, IIS ha chiesto al Tribunale di Ravenna di accertare che, ai fini del calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, occorresse tener conto anche di voci, ad avviso di IGD invece da escludere da tale calcolo.

In data 25 giugno 2015, IGD si è costituita in giudizio tramite deposito di comparsa di costituzione e risposta tramite cui ha integralmente contestato le assunzioni avversarie, ritenendo non dovuta da IGD in favore di IIS alcuna integrazione del prezzo, stante il non incremento del monte canoni rilevante ai fini del suddetto calcolo rispetto alla soglia convenuta.

Sulla scorta degli argomenti articolati in atto, IGD ha chiesto al Tribunale di Ravenna di rigettare integralmente le domande formulate da IIS. In via subordinata, IGD ha altresì eccepito che una diversa interpretazione della clausola relativa alla quantificazione dell'eventuale integrazione del prezzo sarebbe da ritenersi nulla, avendo un oggetto non determinato né determinabile.

L'udienza, fissata nell'atto di citazione per il 15 luglio 2015, è stata differita d'ufficio al 20 luglio 2015. Nel corso dell'udienza del 20 luglio 2015 sono stati concessi i termini ex art. 183, comma 6, c.p.c. con rinvio all'udienza del 15 dicembre 2015, all'esito della quale su espresso invito del Giudice, IIS ha rinunciato all'istanza ex art.696 bis cpc.

Dopo il rituale scambio delle memorie istruttorie, il Giudice ha altresì rinviato per la discussione dei mezzi istruttori all'udienza del 6 aprile 2016. A scioglimento della riserva, in data 6 giugno il Giudice del Tribunale di Ravenna ha pronunciato ordinanza non ammettendo la prova per interpellato e per testi richiesti da IIS ed ammettendo la prova per testi richiesta da IGD. Ha inoltre ammesso la CTU volta alla quantificazione del monte canoni contrattualmente rilevante per il calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, indicando i parametri che devono essere seguiti dal CTU per tale quantificazione, fissando l'udienza del 6 luglio 2016 per il giuramento del CTU incaricato nonché per l'escussione dei testi indicati da IGD (i testi indicati dall'attrice non sono stati ammessi).

Nel corso dell'udienza del 6 luglio 2016, il Giudice ha escusso i testimoni chiamati su istanza della convenuta IGD e ha conferito incarico al CTU, che ha prestato il giuramento di rito. È stata fissata, per la prima riunione peritale, la data del 12 settembre 2016. L'udienza per la discussione della CTU originariamente fissata per il 15 febbraio 2017 è stata successivamente differita, concedendo un rinvio complessivo di ulteriori 120 giorni. Allo stato l'udienza di discussione sarà celebrata non prima del 15 giugno 2017.

La ricostruzione interpretativa della clausola relativa all'eventuale integrazione prezzo, sostenuta da IGD nell'ambito delle proprie difese, supportata anche dalle valutazioni espresse dai legali ai quali è affidata la tutela dei propri diritti, fa ritenere ragionevole attendersi un esito, per buona parte, positivo.

#### **Nota 46) Contenzioso fiscale**

A seguito della verifica fiscale condotta dalla Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate, conclusa l'11 settembre 2008, è stato notificato alla Società un processo verbale di constatazione, senza significativi rilievi, nel quale, tra l'altro, è stata proposta una rideterminazione della valorizzazione delle rimanenze finali per circa Euro 645.000, per un'imposta pari a circa Euro 213,1 migliaia per Ires e a circa Euro 27,4 migliaia per Irap, già liquidate, oltre a sanzioni pari a Euro 240,5 migliaia, anch'esse già liquidate.

Successivamente, è stato notificato alla Società un avviso di accertamento in cui è stata rilevata la non corretta interpretazione della tipologia contrattuale (vendita di cosa futura piuttosto che appalto) e la conseguente classificazione delle rimanenze stesse, che, ai fini tributari, determina la corretta modalità di calcolo dell'imposta. La Società ha presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna avverso tale avviso di accertamento e, nel mese di gennaio 2011, è stata depositata presso la segreteria di detta commissione la sentenza che rigetta il ricorso e ne compensa le spese.

Nel mese di settembre 2011, l'Emittente ha presentato appello e contestuale istanza di discussione in pubblica udienza alla Commissione Tributaria Regionale avverso tale sentenza, chiedendo la integrale illegittimità e/o annullamento dell'avviso di accertamento.

Nel mese di maggio 2014 la Commissione Tributaria Regionale ha respinto l'appello e, pertanto, in data 28 agosto 2014 è stata notificata alla Società la cartella di pagamento relativa alla liquidazione del restante terzo di imposte e sanzioni che sono state versate il 24 ottobre 2014.

Si precisa che nel mese di dicembre 2014, la Società ha presentato ricorso in Cassazione e, a conclusione del giudizio, procederà con la richiesta del rimborso della predetta imposta poiché tale contenzioso ha prodotto un mero effetto traslativo da un esercizio al successivo.

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.a., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'ineducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto

alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.a. a IGD per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati 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 di cessata materia del contendere avanzate dalla società e dall'Ufficio ai fini Ires e Irap, mentre per quanto riguarda le controdeduzioni presentate dall'Ufficio e la memoria difensiva presentata dalla Società, ai fini Iva, i giudici della Commissione si sono riservati di valutare la questione e ad oggi si è in attesa della decisione degli stessi.

In data 17 marzo 2016, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna ha iniziato una verifica fiscale relativa al periodo d'imposta 2013, che si è conclusa con un processo verbale di constatazione notificato alla società il 6 luglio 2016. Con tale atto, i verificatori hanno formulato alcuni rilievi riguardanti:

- (i) la riallocazione di alcuni proventi netti dalla gestione esente alla gestione imponibile (maggior imponibile teorico: euro 418.674,70, ai fini Ires; euro 877.469,93, ai fini Irap);
- (ii) l'indebita deduzione ai fini Ires di un componente negativo di reddito dell'importo di euro 80.000;
- (iii) la riduzione della deduzione spettante a titolo di Aiuto alla Crescita Economica per € 14.780,29

per un importo complessivo a titolo d'imposte pari a circa euro 132.000,00 (ires) e 34.000,00 (irap).

Al riguardo, si rileva, inoltre, che, ai fini Ires, la perdita fiscale di gruppo determinata in relazione al periodo d'imposta 2013, non ancora riassorbita, risulta capiente rispetto all'importo complessivo di tutti i rilievi, compresa la quota, prevalente generata da un rilievo ritenuto comunque infondato e nei confronti del quale a fronte dell'eventuale accertamento si provvederà alla impugnazione.

#### **Nota 47) IFRS 7 - “Strumenti finanziari: informazioni integrative”**

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dall'*International Accounting Standard* n.39.

Per le attività finanziarie tale trattamento è differenziato tra le categorie:

- Attività finanziarie al *fair value* con variazioni imputate a conto economico: il Gruppo, al 31/12/2016, 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 31/12/2016, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria.
- Passività al costo ammortizzato.

## Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti dal Gruppo sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte.

La voce “Altre attività non correnti” include i crediti vari e le altre attività non correnti, inclusi gli strumenti derivati.

La voce “Attività correnti” include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio.

La voce “Passività non correnti” comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, gli strumenti derivati, i debiti diversi ed i depositi cauzionali.

La voce “Passività correnti” comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi.

Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale ias 39 al 31/12/2016 e al 31/12/2015:

	Valore contabile											Fair value
	Attività/passività finanziarie designate al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente		
<b>31-dic-16</b>												
<b>ATTIVITA'</b>												
Altre attività non correnti												
Crediti vari e altre attività non correnti			89					89		89		89
Partecipazioni			1.685					1.685		1.685		1.685
Attività finanziarie non correnti			393					393		393		393
Attività per strumenti derivati							0	0		0		0
<b>Attività correnti</b>												
Crediti commerciali e altri crediti			11.570					11.570	11.570			11.570
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate			1.136					1.136	1.136			1.136
Altre attività correnti			912					912	912			912
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate			151					151	151			151
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti				0				0	0			0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			3.084					3.084	3.084			3.084
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.020</b>	<b>16.853</b>	<b>2.167</b>		<b>19.020</b>
<b>PASSIVITA'</b>												
<b>Passività finanziarie</b>												
Passività per strumenti derivati							28.748	28.748		28.748		28.748
Debiti verso banche						110.554		110.554	110.554			110.554
Leasing						4.564		4.564	313	4.251		4.442
Bond						594.481		594.481	20.340	574.141		622.469
Debiti verso altri finanziatori						375		375	375	0		375
Debiti per mutui						349.082		349.082	34.178	314.904		336.965
<b>Passività non correnti</b>												
Debiti vari e altre passività non correnti						6.302		6.302		6.302		6.302
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate						13.949		13.949		13.949		13.949
<b>Passività correnti</b>												
Debiti commerciali e altri debiti						15.634		15.634	15.634			15.634
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate						1.428		1.428	1.428			1.428
Altre passività correnti						6.627		6.627	6.627			6.627
Altre passività correnti vs parti correlate						21		21	21			21
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.103.017</b>	<b>28.748</b>	<b>1.131.766</b>	<b>189.470</b>	<b>942.296</b>		<b>1.147.514</b>

	Valore contabile										Fair value
	Attività/passività finanziarie designate al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
<b>31-dic-15</b>											
<b>ATTIVITA'</b>											
Altre attività non correnti											
Crediti vari e altre attività non correnti			86					86		86	86
Partecipazioni			6.366					6.366		6.366	6.366
Attività finanziarie non correnti			493					493		493	493
Attività per strumenti derivati							12	12		12	12
<b>Attività correnti</b>											
Crediti commerciali e altri crediti			12.963					12.963	12.963		12.963
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate			1.111					1.111	1.111		1.111
Altre attività correnti			1.043					1.043	1.043		1.043
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate			151					151	151		151
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti				9.023				9.023	9.023		9.023
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			23.603					23.603	23.603		23.603
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45.816</b>	<b>9.023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>54.851</b>	<b>47.894</b>	<b>6.957</b>	<b>54.851</b>
<b>PASSIVITA'</b>											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati							35.002	35.002		35.002	35.002
Debiti verso banche							177.612	177.612	177.612		177.612
Leasing							4.867	4.867	303	4.564	4.640
Bond							290.300	290.300	7.951	282.349	306.409
Debiti verso altri finanziatori							2.717	2.717	2.342	375	2.717
Debiti per mutui							542.589	542.589	64.947	477.642	536.268
<b>Passività non correnti</b>											
Debiti vari e altre passività non correnti							6.613	6.613		6.613	6.613
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate							13.956	13.956		13.956	13.956
<b>Passività correnti</b>											
Debiti commerciali e altri debiti							14.372	14.372	14.372		14.372
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate							432	432	432		432
Altre passività correnti							5.453	5.453	5.453		5.453
Altre passività correnti vs parti correlate							6.924	6.924	6.924		6.924
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.065.835</b>	<b>35.002</b>	<b>1.100.837</b>	<b>280.336</b>	<b>820.501</b>	<b>1.110.398</b>

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *fair value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i *leasing* e i *bond*.

Per calcolare il *fair value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato il Gruppo ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando una curva dei tassi *risk free (zero coupon curve)* stimata al 31 dicembre servendosi dell'*information provider* "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (*credit spread*) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie.

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo 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 7: 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 2016 è stato stimato un *credit spread* pari al 2% (2,35% nel 2015).

## Collaterale

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collaterale per passività potenziali.

Collaterale rilasciati	Valore contabile	
	31-dic-16	31-dic-15
<b>Depositi cauzionali</b>		
- Crediti vari e altre attività	89	86

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali	
	31-dic-16	31-dic-15
Saldo all'inizio dell'esercizio	15.149	15.673
<b>Accantonamenti</b>		
- da svalutazioni individuali	1.223	1.470
<b>Utilizzi dell'esercizio</b>	-1.331	-1.879
<b>Ripristini di valore</b>		
<b>Altri movimenti</b>	-147	-115
<b>Totale</b>	<b>14.893</b>	<b>15.149</b>

### Utili e perdite da strumenti finanziari

Di seguito sono rappresentati gli effetti economici derivanti da strumenti finanziari posseduti. Si tratta di utili/(perdite) derivanti da svalutazione dei crediti commerciali e derivati di copertura.

Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *fair value*, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali, nel corso del 2016 sono pari a +567 migliaia di Euro, mentre per il 2015 sono stati pari a +3.104 migliaia di Euro. Gli effetti relativi alla variazione di *fair value* dei derivati detenuti da società controllate e consolidate, contabilizzati a Patrimonio Netto nella apposita riserva Cash Flow Hedge sono pari, al netto degli effetti fiscali, a +2.524 migliaia di Euro, mentre per il 2015 sono stati pari a +1.996 migliaia di Euro.

#### UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto Economico 31/12/2016	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
<b>UTILI ( PERDITE ) NETTI</b>							
Attività / Passività finanziarie Crediti commerciali e altri crediti			-1.223				-11.526
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.223</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11.526</b>

Conto Economico 31/12/2015	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
<b>UTILI ( PERDITE ) NETTI</b>							
Attività / Passività finanziarie Crediti commerciali e altri crediti			-1.470				-12.113
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12.113</b>

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al fair value:

INTERESSI ATTIVI	31-dic-16	31-dic-15
<b>Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi	228	43
- Crediti vs parti correlate	5	5
<b>INTERESSI PASSIVI</b>	<b>31-dic-16</b>	<b>31-dic-15</b>
<b>Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi cauzionali	28	69
- Debiti vari e altre passività	1.187	828
- Debiti verso controllante	12	-
- Passività finanziarie		
- Mutui	12.922	14.372
- Leasing	64	80
- Bond	16.381	11.936
- Interessi capitalizzati	0	0
- Finanziamenti a breve	238	217

## Rischio di credito

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'analisi comprende anche le posizioni di rischio "fuori bilancio", quali impegni futuri. 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. Gli strumenti finanziari derivati sono inseriti nella relativa categoria, "derivati di copertura", anche se in bilancio sono registrati nella voce "attività finanziarie".

Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *fair value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *fair value*.

<b>Massima esposizione al rischio di credito</b>	<b>31-dic-16</b>	<b>31-dic-15</b>
<b>Crediti e finanziamenti</b>		
Crediti vari e altre attività	89	86
Attività finanziarie	-	9.023
Crediti commerciali e altri crediti	11.570	12.963
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	1.136	1.111
Altre attività	912	1.043
Disponibilità liquide equivalenti	2.994	23.480
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	544	644
Crediti verso terzi (Titoli)		
<b>Derivati di copertura</b>	-	12
<b>Garanzie</b>		
<b>Totale</b>	<b>17.245</b>	<b>48.362</b>

## Rischio di liquidità

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stato utilizzata la curva dei tassi *forward* al 31 dicembre;
- per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, tutti i derivati hanno *fair value* negativo;
- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2016	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
<b>PASSIVITA'</b>								
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	5.083	3.030	10.349	18.644	37.804	118.131	186.459	379.500
Leasing	31	62	93	187	380	1.208	3.163	5.124
Bond	4.840	0	20.140	0	16.633	465.119	166.293	673.024
Linee a B/T	110.554	0	0	0	0	0	0	110.554
<b>Totale</b>	<b>120.507</b>	<b>3.091</b>	<b>30.581</b>	<b>18.831</b>	<b>54.817</b>	<b>584.458</b>	<b>355.915</b>	<b>1.168.202</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su rischio di tasso	1.651	853	2.806	3.393	6.033	11.459	3.643	29.838
<b>Totale</b>	<b>1.651</b>	<b>853</b>	<b>2.806</b>	<b>3.393</b>	<b>6.033</b>	<b>11.459</b>	<b>3.643</b>	<b>29.838</b>
<b>ESPOSIZIONE AL 31 DICEMBRE 2016</b>	<b>122.158</b>	<b>3.944</b>	<b>33.387</b>	<b>22.224</b>	<b>60.850</b>	<b>595.917</b>	<b>359.558</b>	<b>1.198.039</b>

Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2015	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
<b>PASSIVITA'</b>								
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	6.827	3.135	22.600	42.063	43.590	259.265	234.775	612.255
Leasing	31	62	93	186	380	1.233	3.670	5.655
Bond	4.840	0	4.640	0	17.480	147.459	170.586	345.005
Linee a B/T	177.612	0	0	0	0	0	0	177.612
<b>Totale</b>	<b>189.310</b>	<b>3.197</b>	<b>27.333</b>	<b>42.249</b>	<b>61.450</b>	<b>407.957</b>	<b>409.031</b>	<b>1.140.527</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su rischio di tasso	1.821	999	3.102	5.656	8.277	12.310	4.087	36.252
<b>Totale</b>	<b>1.821</b>	<b>999</b>	<b>3.102</b>	<b>5.656</b>	<b>8.277</b>	<b>12.310</b>	<b>4.087</b>	<b>36.252</b>
<b>ESPOSIZIONE AL 31 DICEMBRE 2015</b>	<b>191.131</b>	<b>4.196</b>	<b>30.436</b>	<b>47.905</b>	<b>69.727</b>	<b>420.267</b>	<b>413.118</b>	<b>1.176.779</b>

## Rischio di tasso

L'obiettivo fondamentale dell'attività di gestione del rischio di tasso è l'immunizzazione del margine finanziario di Gruppo rispetto alle variazioni dei tassi di mercato, attraverso il controllo della volatilità dello stesso gestendo coerentemente il profilo di rischio e rendimento delle passività finanziarie di Gruppo.

Strumenti a tasso variabile espongono il Gruppo a rischi di tasso sui flussi di cassa, mentre quelli a tasso fisso espongono il Gruppo a rischi di tasso sul *fair value*.

Nella tabella seguente sono esposti i risultati della *sensitivity analysis* sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.

L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposto il Gruppo è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di *fair value* e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta.

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15
Attività fruttifere di interessi	Euribor	30	193	-3	-19				
Hot money	Euribor	-1.106	-1776	111	178				
Passività finanziarie	Euribor	-3.560	-4.169	356	417				
Strumenti derivati	Euribor								
- cash flow		2.969	3.565	-297	-357				
- fair value						10.030	12.955	-1.043	-1.347
<b>Totale</b>		<b>-1.667</b>	<b>-2.187</b>	<b>167</b>	<b>219</b>	<b>10.030</b>	<b>12.955</b>	<b>-1.043</b>	<b>-1.347</b>

Le assunzioni alla base della *sensitivity analysis* sono:

- l'analisi per i mutui a medio e lungo termine è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- l'analisi per le linee a breve (hot money) e per i depositi è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- è stato utilizzato uno *shift* parallelo iniziale della curva dei tassi di +100 / - 10 *basis point* (+100 / - 10 *basis point* al 31 dicembre 2014);
- 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.

## 4.7 Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Adriatica scrl (dal 1° gennaio 2016 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 Adriatica scrl:

<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP ADRIATICA</b>	<b>ESERCIZIO 2015</b>	<b>ESERCIZIO 2014</b>
<b><u>STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)</u></b>		
<b>ATTIVO</b>		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI		
B) - IMMOBILIZZAZIONI	1.591.312.173	1.555.692.475
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.445.022.612	2.476.588.949
D) - RATEI E RISCONTI	25.762.338	24.712.772
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>4.062.097.123</b>	<b>4.056.994.195</b>
<b>PASSIVO</b>		
A) - PATRIMONIO NETTO	1.011.913.246	977.228.869
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	16.129.769	17.660.268
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	64.600.031	67.693.570
D) - DEBITI	2.968.228.114	2.992.774.170
E) - RATEI E RISCONTI	1.225.964	1.637.317
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4.062.097.123</b>	<b>4.056.994.195</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>		<b>411.997.831</b>
<b><u>CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)</u></b>		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	2.004.317.386	2.045.545.131
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	-2.025.080.877	-2.051.890.514
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	136.006.232	75.050.399
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	-73.157.449	-17.006.801
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	5.466.941	-3.152.421
Imposte sul reddito dell'esercizio	-12.446.018	-19.874.195
<b>UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>	<b>35.106.215</b>	<b>28.671.599</b>

## 4.8 Elenco delle partecipazioni rilevanti

Di seguito viene fornito l'elenco integrale delle imprese e delle partecipazioni rilevanti facenti capo a IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2016.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Imprese partecipanti	% di partecipazione diretta	% di partecipazione indiretta	% di partecipazione sul capitale
IGD Management S.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%		100,00%
Millennium Gallery S.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%		100,00%
IGD Property SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%		100,00%
Punta di Ferro SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%		100,00%
Porta Medicea S.r.l.	Bologna Via Trattati Comunitari Europei 1957 2007 13	Italia	IGD Management S.r.l.		80,00%	80,00%
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	IGD Management S.r.l. IGD SIIQ S.p.A.	0,10%	99,90%	100,00%
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest	Romania	Win Magazin S.A.		100,00%	100,00%
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%		99,98%
Millennium Center soc. cons. r.l.	Rovereto (Trento) via del Garda n.175	Italia	Millennium Gallery S.r.l.		35,40%	35,40%
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Roma, via Piemonte 38	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	50%		50,00%
Iniziative Bologna Nord S.r.l. in liquidazione	Casalecchio di Reno (Bologna) via Isonzo n. 67	Italia	IGD Management S.r.l.		15,00%	15,00%

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

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2016 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 2016
<b>Revisione contabile</b>	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	104
		Società controllate IGD Property SIIQ S.p.A., Punta di Ferro SIIQ S.p.A., IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., Porta Medicea S.r.l.	
	PricewaterhouseCoopers S.p.A.		69
	PricewaterhouseCoopers Audit S.r.l.	Società controllate Romania	25
<b>Altri servizi</b>	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	155
<b>Totale</b>			<b>353</b>

## 4.10 Attestazione del bilancio consolidato

### ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON  
 DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999  
 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD S&Q 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 2016.
  
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, 28 febbraio 2017

Amministratore Delegato



Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti  
 contabili societari



Grazia Margherita Piolanti

## 4.11 Relazione della Società di Revisione



### RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 E 16 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39

Agli Azionisti della  
Immobiliare Grande Distribuzione SIQ SpA

#### *Relazione sul bilancio consolidato*

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio consolidato della Immobiliare Grande Distribuzione SIQ SpA (di seguito, anche la "Società") e sue società controllate (di seguito, anche il "Gruppo IGD"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2016, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato e dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data, nonché da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note di commento.

#### *Responsabilità degli Amministratori per il bilancio consolidato*

Gli Amministratori della Società sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLGS n° 38/2005.

#### *Responsabilità della società di revisione*

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio consolidato sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'articolo 11 del DLGS n° 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio consolidato. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio consolidato dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio consolidato dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate

#### *PricewaterhouseCoopers SpA*

Sede legale e amministrativa: Milano 20140 Via Matteotti 31 Tel. 0277831111 Fax 0277832140 Cap. Soc. Euro 6.800.000,00 (i.v., C.F. e P.IVA n° Reg. Imp. Milano 12970860125 Iscritta al n° 119614 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60020 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - Bari 70122 Via Aldo Grossi 72 Tel. 0805620221 - Bologna 40126 Via Angelo Frodò 8 Tel. 0516180221 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wolfer 23 Tel. 0305607300 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 0952232311 - Firenze 50120 Viale Guicciardini 15 Tel. 0552480101 - Genova 10121 Piazza Fregene 9 Tel. 010299041 - Napoli 80122 Via del Mille 16 Tel. 08126081 - Padova 35128 Via Vianini 4 Tel. 049872491 - Palermo 90141 Via Marziale Ugo 60 Tel. 091248037 - Parma 43121 Viale Tanara 21/A Tel. 0521072411 - Pescara 66127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545701 - Roma 00154 Largo Forbetti 29 Tel. 062702221 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011297771 - Trento 38120 Viale delle Costituzione 15 Tel. 0461227002 - Trieste 34120 Viale Fellaini 90 Tel. 0432494911 - Trieste 34120 Via Cesare Battari 18 Tel. 0402480781 - Udine 33020 Via Parcella 43 Tel. 043222755 - Varese 21100 Via Albani 43 Tel. 0332285039 - Verona 37125 Via Fossola 25/C Tel. 0478069001 - Vicenza 36020 Piazza Fontanafredda 9 Tel. 0444262311

[www.pwc.com/it](http://www.pwc.com/it)



dagli Amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio consolidato nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### *Giudizio*

A nostro giudizio, l'allegato bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD al 31 dicembre 2016 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005.

#### *Altri aspetti*

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note di commento i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio consolidato della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA non si estende a tali dati.

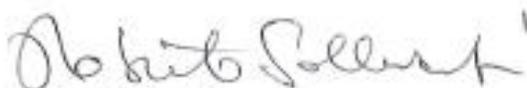
#### ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

*Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio consolidato*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/1998, la cui responsabilità compete agli Amministratori della Società, con il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2016.

Bologna, 20 marzo 2017

PricewaterhouseCoopers SpA



Roberto Sollevanti  
(Revisore legale)

## **5. IGD SIIQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016**

## 5.1 Conto economico

Conto economico (importi in Euro)	Nota	31/12/2016 (A)	31/12/2015 (B)	Variazioni (A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>1</b>	<b>74.803.975</b>	<b>73.465.042</b>	<b>1.338.933</b>
- ricavi verso terzi		40.585.385	39.657.012	928.373
- ricavi verso parti correlate		34.218.590	33.808.030	410.560
<b>Altri proventi:</b>	<b>2</b>	<b>2.049.632</b>	<b>1.535.902</b>	<b>513.730</b>
- altri proventi verso terzi		426.453	90.941	335.512
- altri proventi verso parti correlate		1.623.179	1.444.961	178.218
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>76.853.607</b>	<b>75.000.944</b>	<b>1.852.663</b>
Costi per servizi:	<b>3</b>	11.552.761	11.676.657	(123.896)
- costi per servizi verso terzi		9.847.638	10.020.482	(172.844)
- costi per servizi verso parti correlate		1.705.123	1.656.175	48.948
Costi del personale	<b>4</b>	5.023.402	4.726.197	297.205
Altri costi operativi	<b>5</b>	5.756.552	5.744.196	12.356
<b>Totale costi operativi</b>		<b>22.332.715</b>	<b>22.147.050</b>	<b>185.665</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)		(1.259.400)	(1.731.544)	472.144
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso		(127.158)	(698.278)	571.120
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)		9.485.445	12.874.895	(3.389.450)
<b>Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>6</b>	<b>8.098.887</b>	<b>10.445.073</b>	<b>(2.346.186)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>62.619.779</b>	<b>63.298.967</b>	<b>(679.188)</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>7</b>	<b>8.729.237</b>	<b>8.822.357</b>	<b>(93.120)</b>
<b>Proventi finanziari:</b>		<b>422.387</b>	<b>751.054</b>	<b>(328.667)</b>
- verso terzi		193.218	19.442	173.776
- verso parti correlate		229.169	731.612	(502.443)
<b>Oneri finanziari:</b>		<b>29.390.308</b>	<b>27.038.297</b>	<b>2.352.011</b>
- verso terzi		29.346.638	26.986.892	2.359.746
- verso parti correlate		43.670	51.405	(7.735)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>8</b>	<b>(28.967.921)</b>	<b>(26.287.243)</b>	<b>(2.680.678)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>42.381.095</b>	<b>45.834.081</b>	<b>(3.452.986)</b>
Imposte sul reddito del periodo	<b>9</b>	152.408	822.881	(670.473)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>		<b>42.228.687</b>	<b>45.011.200</b>	<b>(2.782.513)</b>

## 5.2 Conto economico complessivo

Conto economico complessivo (importi in Euro)	31/12/2016	31/12/2015
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>42.228.687</b>	<b>45.011.200</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>		
Costi accessori all'aumento di capitale	0	(672.179)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(135.908)	135.405
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>(135.908)</b>	<b>(536.774)</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	1.212.309	5.674.846
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(645.004)	(2.570.558)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>567.305</b>	<b>3.104.288</b>
<b>Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo</b>	<b>42.660.084</b>	<b>47.578.714</b>

## 5.3 Situazione patrimoniale-finanziaria

Situazione patrimoniale - finanziaria (Importi in Euro)	Nota	31/12/2016 (A)	31/12/2015 (B)	Variazioni (A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
Attività immateriali a vita definita	10	33.060	39.779	( 6.719)
Avviamento	11	1.300.000	1.300.000	0
		<b>1.333.060</b>	<b>1.339.779</b>	<b>( 6.719)</b>
<b>Attività materiali</b>				
Investimenti immobiliari	12	1.239.357.298	1.180.382.983	58.974.315
Fabbricato	13	8.374.484	8.617.990	( 243.506)
Impianti e Macchinari	14	37.000	9.621	27.379
Attrezzature e altri beni	14	340.874	545.344	( 204.470)
Migliorie su beni di terzi	14	11.062	4.270	6.792
Immobilizzazioni in corso e acconti	15	59.633.405	36.019.895	23.613.510
		<b>1.307.754.123</b>	<b>1.225.580.103</b>	<b>82.174.020</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
Attività per imposte anticipate nette	16	7.534.352	8.209.632	( 675.280)
Crediti vari e altre attività non correnti	17	20.424	23.648	( 3.224)
Partecipazioni	18	518.051.100	522.512.481	( 4.461.381)
Attività finanziarie non correnti	19	100.000	100.000	0
Attività per strumenti derivati	41	-	12.057	( 12.057)
		<b>525.705.876</b>	<b>530.857.818</b>	<b>( 5.151.942)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>1.834.793.059</b>	<b>1.757.777.700</b>	<b>77.015.359</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>				
Crediti commerciali e altri crediti	20	5.712.278	7.098.872	( 1.386.594)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	21	871.265	526.759	344.506
Altre attività correnti	22	12.183.707	1.913.872	10.269.835
Altre attività correnti verso parti correlate	23	208.648	68.983	139.665
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	24	187.018.210	51.447.409	135.570.801
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	25	1.125.370	8.571.706	( 7.446.336)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>207.119.478</b>	<b>69.627.601</b>	<b>137.491.877</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>		<b>2.041.912.537</b>	<b>1.827.405.301</b>	<b>214.507.236</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
Capitale Sociale		599.760.278	599.760.278	0
Riserva sovrapprezzo azioni		29.971.151	39.971.151	( 10.000.000)
Altre Riserve		354.396.513	331.475.850	22.920.663
Utili		42.229.060	45.011.306	( 2.782.246)
<b>Totale patrimonio netto (C)</b>	<b>26</b>	<b>1.026.357.002</b>	<b>1.016.218.585</b>	<b>10.138.417</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>				
Passività per strumenti derivati	41	27.062.806	30.007.631	( 2.944.825)
Passività finanziarie non correnti	27	824.946.282	554.576.714	270.369.568
Fondo TFR	28	1.563.146	1.267.684	295.462
Fondi per rischi ed oneri futuri	29	4.426.362	4.158.391	267.971
Debiti vari e altre passività non correnti	30	84.442	159.101	( 74.659)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	30	9.822.965	9.830.153	( 7.188)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>		<b>867.906.003</b>	<b>599.999.674</b>	<b>267.906.329</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie correnti	31	112.835.598	191.879.417	( 79.043.819)
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	31	18.170.927	2.000.089	16.170.838
Debiti commerciali e altri debiti	33	10.363.410	7.487.998	2.875.412
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	34	1.366.358	349.029	1.017.329
Passività per imposte	35	460.514	1.242.565	( 782.051)
Altre passività correnti	36	4.113.656	3.154.985	958.671
Altre passività correnti verso parti correlate	37	339.069	5.072.959	( 4.733.890)
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>		<b>147.649.532</b>	<b>211.187.042</b>	<b>( 63.537.510)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>		<b>1.015.555.535</b>	<b>811.186.716</b>	<b>204.368.819</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>		<b>2.041.912.537</b>	<b>1.827.405.301</b>	<b>214.507.236</b>

## 5.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili	Patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2015</b>	<b>549.760.279</b>	<b>147.730.288</b>	<b>241.359.144</b>	<b>8.153.415</b>	<b>947.003.126</b>
Utile del periodo				45.011.200	45.011.200
Valutazione derivati cash flow hedge			3.104.288		3.104.288
Altri utili (perdite) complessivi			(536.774)	0	(536.774)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.567.514</b>	<b>45.011.200</b>	<b>47.578.714</b>
Altri effetti		0		107	107
Aumento capitale sociale	49.999.999				49.999.999
<b>Ripartizione dell'utile 2014</b>					
- dividendi distribuiti		0	(9.779.676)	(18.583.685)	(28.363.361)
- destinazione a riserva legale		(97.580.905)	97.580.905		0
- destinazione ad altre riserve	0	(10.178.232)	(252.037)	10.430.269	0
<b>Saldo al 31 dicembre 2015</b>	<b>599.760.278</b>	<b>39.971.151</b>	<b>331.475.850</b>	<b>45.011.306</b>	<b>1.016.218.585</b>

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili	Patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2016</b>	<b>599.760.278</b>	<b>39.971.151</b>	<b>331.475.850</b>	<b>45.011.306</b>	<b>1.016.218.585</b>
Utile del periodo				42.228.687	42.228.687
Valutazione derivati cash flow hedge			567.305		567.305
Altri utili (perdite) complessivi			(135.908)		(135.908)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>431.397</b>	<b>42.228.687</b>	<b>42.660.084</b>
Altri effetti				158	158
<b>Ripartizione dell'utile 2015</b>					
dividendi distribuiti			(6.828.836)	(25.692.989)	(32.521.825)
destinazione a riserva legale		(10.000.000)	10.000.000	0	0
destinazione ad altre riserve		0	19.318.102	(19.318.102)	0
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>599.760.278</b>	<b>29.971.151</b>	<b>354.396.513</b>	<b>42.229.060</b>	<b>1.026.357.002</b>

## 5.5 Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2016	31/12/2015
(In unità di Euro)		
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:</b>		
Risultato prima delle Imposte	42.381.095	45.834.081
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Rettifica per poste non monetarie	6.962.065	1.759.684
(Ammortamenti e accantonamenti)	1.259.400	1.731.544
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	127.158	698.278
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(9.485.445)	(12.874.895)
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	11.370	441.493
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>41.255.643</b>	<b>37.590.185</b>
Imposte sul reddito	(253.862)	(205.228)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>41.001.781</b>	<b>37.384.957</b>
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(6.180.962)	109.258
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso parti correlate	(5.200.732)	5.871.589
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	33.076	97.655
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso parti correlate	(7.188)	463.679
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>29.645.975</b>	<b>43.927.137</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(72.604.556)	(14.748.250)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	315.114	29.420.630
Disinvestimenti in Partecipazioni	4.465.737	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(18.780)	(133.739.210)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>(67.842.485)</b>	<b>(119.066.830)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	494.500
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(135.570.801)	37.650.132
Aumento capitale sociale	0	49.318.292
Riserva Cash Flow Hedge	(1.658.500)	0
Distribuzione di dividendi	(32.521.825)	(28.363.361)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(82.842.534)	103.992.061
Variazione indebitamento finanziario corrente verso parti correlate	16.170.838	1.811.874
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	267.172.996	(83.316.452)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso parti correlate	0	(200)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	<b>30.750.174</b>	<b>81.586.846</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>(7.446.336)</b>	<b>6.447.153</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>8.571.706</b>	<b>2.124.553</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.125.370</b>	<b>8.571.706</b>

## 5.6 Note di commento ai prospetti contabili

### 1. Informazioni generali

Il Progetto di bilancio di esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SPA al 31 dicembre 2016, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 28 febbraio 2017.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0. Soc. Coop.

### 2. Sintesi dei principi contabili

#### 2.1. Criteri di redazione

##### Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2016 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 International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data di chiusura del Bilancio di esercizio siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002. Gli IFRS sono stati applicati in modo coerente in tutti i periodi presentati.

##### Schemi adottati

Le voci della situazione patrimoniale-finanziaria sono classificate in correnti e non correnti; quelle del conto economico sono classificate per natura.

Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.

Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi e gli oneri complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.

Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando l'utile dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espresse in Euro, salvo laddove diversamente specificato.

##### Cambiamenti di principi contabili

###### a) Nuovi principi contabili adottati

I principi contabili adottati nella redazione del bilancio di esercizio sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2016 di seguito elencati.

Regolamento UE di omologazione	Titolo
Regolamento (UE) 2016/1703	Regolamento (UE) 2016/1703 della Commissione del 22 settembre 2016, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 257 del 23 settembre 2016, adotta il documento "Entità d'investimento: applicazione dell'eccezione di consolidamento", che modifica l'IFRS 10 Bilancio consolidato, l'IFRS 12 Informativa sulle partecipazioni in altre entità e lo IAS 28 Partecipazioni in società collegate e joint venture. Le modifiche mirano a precisare i requisiti per la contabilizzazione delle entità d'investimento e a prevedere esenzioni in situazioni particolari. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio separato della Società.
Regolamento (UE) 2015/2441	Regolamento (UE) 2015/2441 della Commissione del 18 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 336 del 23 dicembre, adotta Modifiche allo IAS 27 Bilancio separato: Metodo del patrimonio netto nel bilancio separato. Le modifiche intendono permettere alle entità di applicare il metodo del patrimonio netto, descritto nello IAS 28 Partecipazioni in società collegate e joint venture, per contabilizzare nei rispettivi bilanci separati le partecipazioni in controllate, in joint venture e in società collegate. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio separato della Società.
Regolamento (UE) 2015/2406	Regolamento (UE) 2015/2406 della Commissione del 18 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 333 del 19 dicembre, adotta Modifiche allo IAS 1 Presentazione del bilancio: Iniziativa di informativa. Le modifiche mirano a migliorare l'efficacia dell'informativa e a spronare le società a determinare con giudizio professionale le informazioni da riportare nel bilancio nell'ambito dell'applicazione dello IAS 1. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio separato della Società.
Regolamento (UE) 2015/2343	Regolamento (UE) 2015/2343 della Commissione del 15 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 330 del 16 dicembre, adotta il Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2012-2014, nel contesto dell'ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio separato della Società.
Regolamento (UE) 2015/2231	Regolamento (UE) 2015/2231 della Commissione del 2 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 317 del 3 dicembre, adotta Modifiche allo IAS 16 Immobili, impianti e macchinari e allo IAS 38 Attività immateriali: Chiarimento sui metodi di ammortamento accettabili. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio separato della Società.
Regolamento (UE) 2015/2173	Regolamento (UE) 2015/2173 della Commissione del 24 novembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 307 del 25 novembre, adotta Modifiche all'IFRS 11 Contabilizzazione delle acquisizioni di interessenze in attività a controllo congiunto. Le modifiche forniscono guidance sulla contabilizzazione delle acquisizioni di interessenze in attività a controllo congiunto che costituiscono una attività aziendale. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio separato della Società.
Regolamento (UE) 2015/29	Regolamento (UE) 2015/29 della Commissione del 17 dicembre 2014, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 5 del 9 gennaio, adotta Modifiche allo IAS 19 – Piani a benefici definiti: contributi dei dipendenti. Le modifiche mirano a semplificare e a chiarire la contabilizzazione dei contributi di dipendenti o terzi collegati ai piani a benefici definiti. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio separato della Società.
Regolamento (UE) 2015/28	Regolamento (UE) 2015/28 della Commissione del 17 dicembre 2014, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 5 del 9 gennaio, adotta il Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2010-2012. L'obiettivo dei miglioramenti annuali è quello di trattare argomenti necessari relativi a incoerenze riscontrate negli IFRS oppure a chiarimenti di carattere terminologico, che non rivestono un carattere di urgenza, ma che sono stati discussi dallo IASB nel corso del ciclo progettuale iniziato nel 2011. Le modifiche all'IFRS 8 e agli IAS 16, 24 e 38 sono chiarimenti o correzioni ai principi in questione. Le modifiche agli IFRS 2 e 3 comportano cambiamenti alle disposizioni vigenti o forniscono ulteriori indicazioni in merito alla loro applicazione. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio separato della Società.

## b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società

Nella tabella che segue sono riportati i nuovi principi contabili internazionali o le modifiche di principi già in vigore, la cui applicazione obbligatoria decorre dal 1° gennaio 2017 o data successiva (nel caso in cui il bilancio non coincida con l'anno solare). La Società non si è avvalsa della facoltà di applicazione anticipata.

Regolamento UE di omologazione	Titolo
<b>Regolamento (UE) 2016/2067</b>	<b>Regolamento (UE) 2016/2067 della Commissione del 22 novembre 2016, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 323 del 29 novembre 2016, adotta l'IFRS 9 Strumenti finanziari, inteso a migliorare l'informativa finanziaria sugli strumenti finanziari affrontando problemi sorti in materia nel corso della crisi finanziaria.</b> In particolare, l'IFRS 9 risponde all'invito del G20 ad operare la transizione verso un modello più lungimirante di rilevazione delle perdite attese sulle attività finanziarie. Le società applicano lo standard, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2018 o successivamente.
<b>Regolamento (UE) 2016/1905</b>	<b>Regolamento (UE) 2016/1905 della Commissione del 22 settembre 2016, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 295 del 29 ottobre 2016, adotta l'IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con i clienti, inteso a migliorare la rendicontazione contabile dei ricavi e quindi nel complesso la comparabilità dei ricavi nei bilanci.</b> Le società applicano lo standard, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2018 o successivamente.  Da una prima disamina dei contratti in essere con i propri clienti la Società non ritiene che ci saranno impatti derivanti dall'applicazione del nuovo principio.

Nel corso dell'esercizio lo IASB ha apportato modifiche ad alcuni principi IAS\IFRS precedentemente emanati e ha pubblicato nuovi principi contabili internazionali.

Data	Pubblicazioni IASB
13 gennaio 2016	Lo IASB ha pubblicato il nuovo standard IFRS 16 Leases, che sostituisce lo IAS 17. L'IFRS 16 si applica a partire dal 1 gennaio 2019. E' consentita un'applicazione anticipata per le entità che applicano anche l'IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. La società ha avviato un'analisi finalizzata a stimare gli impatti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 con particolare riferimento al contratto di locazione passiva di una galleria commerciale non di proprietà.
19 gennaio 2016	Lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 12 Income Tax. Il documento Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses (Amendments to IAS 12) mira a chiarire come contabilizzare le attività fiscali differite relative a strumenti di debito misurati al fair value. Le modifiche si applicano a partire dal 1 gennaio 2017. E' consentita un'applicazione anticipata.
29 gennaio 2016	Lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 7 Statement of Cash Flows: Disclosure Initiative. Le modifiche si applicano a partire dal 1 gennaio 2017.
21 giugno 2016	Lo IASB ha pubblicato le modifiche all'IFRS 2 Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions, che hanno l'obiettivo di chiarire la contabilizzazione di alcuni tipi di operazioni con pagamento basato su azioni. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2018. E' tuttavia consentita un'applicazione anticipata.
28 giugno 2016	Lo IASB ha pubblicato in consultazione l'exposure draft <i>Definition of a Business and Accounting for Previously Held Interests (Proposed Amendments to IFRS 3 and IFRS 11)</i> che propone modifiche volte a chiarire la definizione di business e la contabilizzazione di partecipazioni già detenute in un business di cui viene successivamente acquisito il controllo o il controllo congiunto.
9 dicembre 2016	Lo IASB ha pubblicato diverse modifiche agli standards e un'interpretazione IFRIC, volte a chiarire alcune disposizioni degli IFRS. In particolare, si tratta di: - Annual Improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle, che modifica l'IFRS 1, l'IFRS 12 e lo IAS 28; - IFRIC Interpretation 22 Foreign Currency Transactions and Advance Consideration, che entra in vigore dal 1° gennaio 2018; - Modifica allo IAS 40 Investment Property: Transfers of Investment Property, che entra in vigore il 1° gennaio 2018.

Nessuno di questi aggiornamenti è stato utilizzato ai fini della predisposizione del bilancio poiché non è intervenuta l'omologazione della Commissione Europea.

## 2.2. Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

### **2.3. Aggregazioni aziendali ed Avviamenti**

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore equo delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al fair value delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

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

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

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

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle

nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

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

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

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

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

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

## 2.4. Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

Gli **investimenti immobiliari** sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *fair value* (valore equo), 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 equo) 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, il City Center Project e gli uffici, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.
- Per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.
- Per le porzioni di proprietà residuali, è stato applicato il metodo reddituale (DCF).
- Per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà.

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile, in funzione delle specificità dello stesso.

## 2.5. IAS 23– oneri finanziari

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari relativi sia a nuove costruzioni che ad ampliamenti di investimenti immobiliari esistenti, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene *non* attribuisca allo stesso un *valore superiore rispetto al suo valore equo*.

## 2.6. Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

Categoria	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10 %
Impianto condizionamento/riscaldamento	15 %
Ambientazione	20 %
Computer per gestione impianti	20 %
Impianti speciali di comunicazione – telefonico	25 %
Impianto speciale	25 %
Impianto di allarme / antintrusione	30 %
Attrezzatura varie e minuta	15 %
Arredi e mobili ufficio	12 %
Misuratori fiscali, macchine elettroniche	20 %
Personal computer, accessori di rete	40 %

Il valore contabile delle attività materiali è sottoposto a verifica per rilevarne eventuali perdite di valore qualora eventi o cambiamenti di situazione indichino che il valore di carico non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore di carico ecceda il suo valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere tale minor valore. Il valore recuperabile delle attività materiali è rappresentato dal maggiore tra il prezzo netto di vendita e il valore d'uso.

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore di realizzo è determinato in relazione all'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene. Le perdite di valore sono contabilizzate nel conto economico fra i costi per ammortamenti e svalutazioni. Tali perdite di valore sono ripristinate nel caso in cui vengano meno i motivi che le hanno generate.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un bene, esso viene eliminato dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore di carico) viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

## **2.7. Leasing finanziario**

I beni posseduti in virtù di contratti di leasing finanziario, caratterizzati dal trasferimento alla Società di tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, sono capitalizzati fra le attività materiali dalla data di inizio del leasing al valore equo del bene locato o, se minore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing (minimum lease payment), compreso il prezzo dell'opzione di riscatto.

La relativa passività è iscritta in bilancio fra i debiti finanziari. I canoni di leasing sono ripartiti tra quota capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico.

I beni in leasing capitalizzati, relativi ad un bene iscritto tra gli investimenti immobiliari, è stato iscritto al valore equo, come per gli altri investimenti immobiliari di proprietà.

## **2.8. Partecipazioni**

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

## **2.9. Altre attività non correnti**

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre. I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal fair value del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

## **2.10. Crediti commerciali e altri crediti**

I crediti sono iscritti al loro fair value identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.

## **2.11. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti**

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo ammortizzato.

Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a 3 mesi.

## **2.12. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti**

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Appartengono a questa categoria le attività finanziarie con pagamenti fissi o determinabili e scadenza fissa che l'impresa ha l'effettiva intenzione e capacità di possedere fino a scadenza. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato.

## **2.13. Passività finanziarie**

Le passività finanziarie sono costituite dai debiti finanziari, dai debiti commerciali e altri debiti.

Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al valore di mercato (fair value) incrementato dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza.

## **2.14. Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione.

Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

## **2.15. Benefici ai dipendenti**

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. La Società non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre la Società non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

## **2.16. Ricavi**

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al valore equo 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 di ramo d'azienda in essere.

- Prestazione di servizi

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

## **2.17. Interessi**

I proventi e gli oneri sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

## **2.18. Dividendi**

I dividendi sono contabilizzati quando sorge il diritto a ricevere il pagamento degli stessi.

## **2.19. Imposte sul reddito**

### **a) Imposte correnti**

Le imposte correnti per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

### **b) Imposte differite**

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.

Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate.

Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite.

Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

## **2.20. Cancellazione di attività e passività finanziarie**

### **a) Attività finanziarie**

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio della Società nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

### **b) Passività finanziarie**

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale

scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

## **2.21. Strumenti finanziari derivati**

La Società detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio.

Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

- a) all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
- b) si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
- c) l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- d) la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

**Fair value hedge** – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività attribuibili ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

**Cash flow hedge** – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

## **2.22. Regime SIIQ**

Il Regime Speciale delle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), introdotto e disciplinato dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296 e successive modifiche, nonché dal decreto ministeriale 7 settembre 2007 n. 174, 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.

In data 16 aprile 2008, IGD SIIQ SPA, in possesso dei requisiti soggettivi, partecipativi e statutari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale.

Al 31 dicembre 2016, al pari di quanto verificatosi al termine degli esercizi 2008-2015, avendo superato i parametri patrimoniale e reddituale, IGD SIIQ SPA è risultata in possesso dei requisiti oggettivi previsti dalla legge istitutiva del Regime Speciale (si veda nota 9 del Bilancio di esercizio).

Come noto, la disciplina SIIQ, nel richiedere il rispetto della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione esente) sia in termini reddituali che patrimoniali, non richiede che tale attività sia svolta in via esclusiva.

In tale prospettiva, IGD SIIQ SPA ha svolto e svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).

Per i redditi derivanti da attività "imponibili" sono state applicate le ordinarie regole di determinazione del reddito d'impresa; per i redditi derivanti dalla gestione esente, invece, è stata applicata l'apposita disciplina prevista dai commi 119 e ss. della L. 27 dicembre 2006, n. 296 e dal relativo decreto attuativo, tenuto conto anche delle modifiche introdotte dal decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, 212.

Al fine di distinguere 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 SPA ha adottato una contabilità separata per rilevare i fatti gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle altre attività residuali imponibili.

In conformità ai principi contabili, nel risultato della gestione esente sono 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 assunto per l'imputazione alla gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.

Le disposizioni introdotte dalla *Legge "11 novembre 2014 n. 164: Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133"* hanno ricondotto nella gestione esente anche **le plusvalenze e le minusvalenze** (sia realizzate che derivanti da valutazione al fair value) relative agli **immobili destinati alla locazione**.

**In** conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto suggerito 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 maggiormente rappresentativo 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 SPA nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

### 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**

Il portafoglio immobiliare è valutato due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e del 31 dicembre, da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una approfondita conoscenza delle caratteristiche degli immobili valutati. A tal fine, il Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ S.p.A., nella seduta dell'8 maggio 2016, ha deliberato l'incarico a CBRE Valuation S.p.A., Real Estate Advisory Group S.p.A., Jones Lang LaSalle e Cushman & Wakefield, che offrono attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, di redigere una perizia tramite la quale determinare il valore equo delle porzioni di proprietà e attualmente operative relative a centri commerciali, gallerie, ipermercati, supermercati e fitness, negozi, uffici e terreni. Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da un'apposita procedura interna che disciplina le attività dell'intero processo di valutazione al fair value dei beni immobili e in particolare: i criteri di selezione e di nomina degli esperti indipendenti, le modalità per il rinnovo degli incarichi, la gestione dei flussi informativi e degli scambi documentali fra le funzioni aziendali e gli esperti indipendenti, il monitoraggio e la responsabilità dell'intero processo. I contratti sottoscritti con i periti definiscono i criteri e i metodi valutativi, le modalità e i tempi delle ispezioni fisiche e di ogni altra attività di verifica effettuata sui beni oggetto di valutazione oltre all'espressa motivazione del/i metodo/i utilizzato/i per la valutazione del singolo asset. Le principali informazioni richieste dai periti comprendono, per gli investimenti immobiliari a reddito, i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti. Per quanto riguarda i progetti in corso, le informazioni sono 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. Le "assumptions" utilizzate dagli esperti indipendenti nelle perizie, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione, sono definiti dagli stessi sulla base del loro giudizio professionale. 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 ai periti, le "assumptions" ed i modelli 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.

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 producono sul valore del portafoglio immobiliare. Il monitoraggio degli indicatori definiti nell'ambito dell'Enterprise Risk Management supporta le valutazioni circa la prevedibile evoluzione del rischio in oggetto.

### **Valore recuperabile dell'avviamento**

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita

di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

### **Recuperabilità delle attività per imposte anticipate**

La Società ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile la Società ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelli utilizzati ai fini dei test d'impairment.

### **Fair value degli strumenti finanziari derivati**

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo 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 7: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

### **Ricavi variabili**

I ricavi variabili al 31 dicembre sono determinati sulla base del fatturato annuo comunicato dagli operatori, ove disponibile e, in mancanza, vengono presi come riferimenti i fatturati comunicati mensilmente.

### **Fondo svalutazione crediti**

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

### **Passività potenziali**

La Società accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. La Società è soggetta a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

La Società monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

## 4. Informativa per segmenti operativi

Di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per segmenti operativi in conformità all'IFRS 8

CONTO ECONOMICO	31-dic-16		31-dic-15		31-dic-16		31-dic-15		31-dic-16		31-dic-15	
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		INDIVISO		TOTALE		31-dic-16		31-dic-15	
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>74.803.975</b>	<b>73.495.969</b>	<b>2.049.632</b>	<b>1.504.975</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76.853.607</b>	<b>75.000.944</b>				
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	12.587.223	12.823.626	251.133	49.012	0	0	12.838.356	12.872.639				
Spese generali (b)					9.494.359	9.274.411	9.494.359	9.274.411				
<b>Totale costi operativi (a)+(b)</b>	<b>12.587.223</b>	<b>12.823.626</b>	<b>251.133</b>	<b>49.012</b>	<b>9.494.359</b>	<b>9.274.411</b>	<b>22.332.715</b>	<b>22.147.050</b>				
(Ammortamenti e accantonamenti)	(996.221)	(1.457.467)	0	0	(263.179)	(274.077)	(1.259.400)	(1.731.544)				
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(127.158)	(698.278)	0	0	0	0	(127.158)	(698.278)				
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	9.485.445	12.874.895	0	0	0	0	9.485.445	12.874.895				
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>8.362.066</b>	<b>10.719.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(263.179)</b>	<b>(274.077)</b>	<b>8.098.887</b>	<b>10.445.073</b>				
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>70.578.818</b>	<b>71.391.493</b>	<b>1.798.499</b>	<b>1.455.962</b>	<b>(9.757.538)</b>	<b>(9.548.488)</b>	<b>62.619.779</b>	<b>63.298.967</b>				
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili					8.729.237	8.822.357	8.729.237	8.822.357				
<b>Proventi finanziari:</b>					<b>422.387</b>	<b>751.054</b>	<b>422.387</b>	<b>751.054</b>				
- verso terzi					193.218	19.442	193.218	19.442				
- verso parti correlate					229.169	731.612	229.169	731.612				
<b>Oneri finanziari:</b>					<b>29.390.308</b>	<b>27.038.297</b>	<b>29.390.308</b>	<b>27.038.297</b>				
- verso terzi					29.346.638	26.986.892	29.346.638	26.986.892				
- verso parti correlate					43.670	51.405	43.670	51.405				
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>					<b>(28.967.921)</b>	<b>(26.287.243)</b>	<b>(28.967.921)</b>	<b>(26.287.243)</b>				
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>70.578.818</b>	<b>71.391.493</b>	<b>1.798.499</b>	<b>1.455.962</b>	<b>(29.996.222)</b>	<b>(27.013.374)</b>	<b>42.381.095</b>	<b>45.834.081</b>				
Imposte sul reddito del periodo					152.408	822.881	152.408	822.881				
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>70.578.818</b>	<b>71.391.493</b>	<b>1.798.499</b>	<b>1.455.962</b>	<b>(30.148.630)</b>	<b>(27.836.255)</b>	<b>42.228.687</b>	<b>45.011.200</b>				

STATO PATRIMONIALE	31-dic-16		31-dic-15		31-dic-16		31-dic-15		31-dic-16		31-dic-15	
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		INDIVISO		TOTALE		31-dic-16		31-dic-15		31-dic-15	
- Investimenti immobiliari	1.239.357.298	1.180.382.983	0	0	1.239.357.298	1.180.382.983						
- Immobilizzazioni in corso	59.633.405	36.019.895	0	0	59.633.405	36.019.895						
Attività immateriali	1.300.001	1.300.000	33.060	39.779	1.333.061	1.339.779						
Altre attività Materiali	388.937	559.235	8.374.484	8.617.990	8.763.421	9.177.225						
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	20.424	23.648	20.424	23.648						
- Partecipazioni	517.967.126	518.069.302	83.974	4.443.179	518.051.100	522.512.481						
CCN	2.124.242	(7.699.050)	0	0	2.124.242	(7.699.050)						
Fondi	(5.989.508)	(5.426.075)	0	0	(5.989.508)	(5.426.075)						
Debiti e altre passività non correnti	(9.907.408)	(9.989.254)	0	0	(9.907.408)	(9.989.254)						
Imposte differite passive/(attive) nette	7.534.352	8.209.632	0	0	7.534.352	8.209.632						
<b>Totale impieghi</b>	<b>1.812.408.446</b>	<b>1.721.426.668</b>	<b>8.511.942</b>	<b>13.124.596</b>	<b>1.820.920.388</b>	<b>1.734.551.264</b>						
Totale patrimonio netto	1.026.148.355	1.016.218.585	0	0	1.026.148.355	1.016.218.585						
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	27.062.806	29.995.574	0	0	27.062.806	29.995.574						
PFN	759.197.285	675.212.509	8.511.942	13.124.596	767.709.227	688.337.105						
<b>Totale fonti</b>	<b>1.812.408.446</b>	<b>1.721.426.668</b>	<b>8.511.942</b>	<b>13.124.596</b>	<b>1.820.920.388</b>	<b>1.734.551.264</b>						

## Note al Bilancio di esercizio

### Nota 1) Ricavi

		31/12/2016	31/12/2015	Variazione
<b>Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate</b>	<b>a.1</b>	<b>27.950.682</b>	<b>27.629.298</b>	<b>321.384</b>
<b>Supermercato di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate</b>	<b>a.2</b>	<b>1.699.203</b>	<b>1.699.203</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI</b>	<b>a</b>	<b>29.649.885</b>	<b>29.328.501</b>	<b>321.384</b>
<b>Gallerie di proprietà, uffici e city center</b>	<b>b.1</b>	<b>40.360.839</b>	<b>39.450.393</b>	<b>910.446</b>
<b>Locazioni</b>		<b>6.262.210</b>	<b>6.638.620</b>	<b>(376.410)</b>
Verso parti correlate		4.125.400	4.116.155	9.245
Verso terzi		2.136.810	2.522.465	(385.655)
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>34.098.629</b>	<b>32.811.773</b>	<b>1.286.856</b>
Verso parti correlate		357.179	281.748	75.431
Verso terzi		33.741.450	32.530.025	1.211.425
<b>Gallerie di proprietà di terzi</b>	<b>b.2</b>	<b>3.285.146</b>	<b>3.304.609</b>	<b>(19.463)</b>
<b>Locazioni</b>		<b>193.011</b>	<b>199.016</b>	<b>(6.005)</b>
Verso parti correlate		31.376	31.376	0
Verso terzi		161.635	167.640	(6.005)
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>3.092.135</b>	<b>3.105.593</b>	<b>(13.458)</b>
Verso parti correlate		50.250	50.250	0
Verso terzi		3.041.885	3.055.343	(13.458)
<b>Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee</b>	<b>b.3</b>	<b>1.508.105</b>	<b>1.381.539</b>	<b>126.566</b>
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee		1.503.605	1.381.539	122.066
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		4.500	0	4.500
<b>TOTALE GALLERIE</b>	<b>b</b>	<b>45.154.090</b>	<b>44.136.541</b>	<b>1.017.549</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>a+b</b>	<b>74.803.975</b>	<b>73.465.042</b>	<b>1.338.933</b>
di cui correlate		34.218.590	33.808.030	410.560
di cui terzi		40.585.385	39.657.012	928.373

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.338.933.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in incremento per circa Euro 321.384, per effetto del contributo, per l'intero periodo, dell'ipermercato sito nel Retail Park Clodi a Chioggia.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda delle gallerie, uffici e city center, risultano in incremento di Euro 1.017.549 principalmente per effetto della galleria Maremà, inaugurata il 27 ottobre 2016 e del contributo per l'intero esercizio del Retail Park Clodi, inaugurato nel maggio 2015. Tali incrementi sono stati parzialmente compensati dalla riduzione dei ricavi derivante dalla dismissione del City Center Rizzoli, avvenuta a fine maggio 2015.

### Nota 2) Altri proventi

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Rimborsi diversi	9.030	600	8.430
Sopravvenienze attive/(passive)	(4.214)	0	(4.214)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	7.000	0	7.000
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	327.748	70.411	257.337
Altri ricavi diversi	86.889	19.930	66.959
<b>Altri proventi verso terzi</b>	<b>426.453</b>	<b>90.941</b>	<b>335.512</b>
Rimborsi diversi vs correlate	50.839	38.979	11.860
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	4.600	47.988	(43.388)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	35.740	40.994	(5.254)
Servizi amministrativi Vs correlate	1.532.000	1.317.000	215.000
<b>Altri proventi verso parti correlate</b>	<b>1.623.179</b>	<b>1.444.961</b>	<b>178.218</b>
<b>Altri proventi</b>	<b>2.049.632</b>	<b>1.535.902</b>	<b>513.730</b>

L'incremento degli "altri proventi" conseguiti dalla società nel corso dell'esercizio è sostanzialmente riconducibile all'andamento fatto registrare dalla voce "Ricavi per servizi amministrativi verso parti correlate", il cui incremento è da ricondursi al corrispettivo per il service amministrativo e tecnico nei confronti della controllata Punta di Ferro Sinq S.p.A., acquisita nel mese di dicembre 2015. Risultano altresì in incremento i ricavi da Pilotage conseguiti in relazione all'apertura della galleria Maremà di Grosseto.

### Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
<b>Costi per servizi verso terzi</b>	<b>9.847.638</b>	<b>10.020.482</b>	<b>(172.844)</b>
Affitti passivi	3.468.740	3.467.484	1.256
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	497.452	622.094	(124.642)
Spese gestione centri per sfitti	841.804	1.062.028	(220.224)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	995.761	934.111	61.650
Assicurazioni	425.924	423.180	2.744
Onorari e compensi	106.549	89.403	17.146
Compensi ad organi sociali	754.270	743.873	10.397
Compensi società di revisione	104.291	104.291	0
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	375.574	373.608	1.966
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	198.200	50.246	147.954
Consulenze	607.268	579.115	28.153
Compensi per valutazioni immobiliari	274.900	289.200	(14.300)
Manutenzioni, riparazioni e assicurazioni	192.036	185.441	6.595
Altri costi per servizi	1.004.869	1.096.408	(91.539)
<b>Costi per servizi verso parti correlate</b>	<b>1.705.123</b>	<b>1.656.175</b>	<b>48.948</b>
Affitti passivi	2.400	2.400	0
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	0	25.000	(25.000)
Service	295.592	297.309	(1.717)
Spese gestione centri per sfitti	521.987	632.607	(110.620)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	752.598	581.750	170.848
Assicurazioni	33.046	32.130	916
Compensi ad organi sociali	99.500	84.979	14.521
<b>Costi per servizi</b>	<b>11.552.761</b>	<b>11.676.657</b>	<b>(123.896)</b>

La voce costi per servizi evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 123.896.

I principali decrementi hanno riguardato le spese promozionali e i costi di gestione dei centri commerciali relativi a locali sfitti, in relazione alla crescita dell'*occupancy*.

Tali decrementi risultano compensati dall'aumento dei "costi di gestione centri per tetto alle spese degli operatori", per l'aumento dei contratti siglati con i *tenants* che prevedono un tetto alle spese e i costi per pilotage, in incremento per le attività realizzate nel 2016 in relazione all'apertura della galleria Maremà.

La voce Affitti passivi si riferisce prevalentemente al contratto di locazione passiva, avente ad oggetto la galleria "Fonti del Corallo" sita in Livorno, stipulato con BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio S.p.A. nel corso dell'esercizio 2014, di durata pari a 24 anni (25 febbraio 2038), con facoltà di recesso anticipato al 12° anno (25 febbraio 2026), rinnovabile tacitamente di ulteriori sei anni alla prima scadenza (25 febbraio 2044) e che prevede un corrispettivo pari ad Euro 3.325.000 fisso per sei anni e successivamente aggiornato nella misura pari al 100% dell'indice Istat.

Di seguito si forniscono i dettagli della retribuzione degli Amministratori e dei Sindaci in carica per le attività prestate alla società. Si precisa che gli emolumenti indicati si riferiscono al compenso per l'esercizio 2016.

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
<b>Consiglio di Amministrazione</b>				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	91.500
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	16.500
	Vice Presidente	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	50.000
Claudio Albertini	Consigliere	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	16.500
	Amministratore Delegato	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	250.000
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	16.500
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	16.500
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	16.500
Elisabetta Gualandri	Consigliere	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	16.500
Livia Salvini	Consigliere	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	16.500
Elio Gasperoni	Consigliere	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	16.500
Milva Carletti	Consigliere	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	16.500
Rossella Saoncella	Consigliere	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	16.500
Matthew David Lentz	Consigliere	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	16.500
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere	03/03/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	13.705
<b>COLLEGIO SINDACALE</b>				
Anna Maria Allievi	Pres.Collegio Sindacale	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	24.750
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	16.500
Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	16.500

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
<b>COMITATO CONTROLLO E RISCHI</b>				
Elisabetta Gualandri	Consigliere (Presidente)	01/01/16-31/12/16	qualifica Consigliere	12.000
Livia Salvini	Consigliere	01/01/16-31/12/16	qualifica Consigliere	8.000
Rossella Saoncella	Consigliere	01/01/16-31/12/16	qualifica Consigliere	8.000
<b>ORGANISMO DI VIGLIANZA</b>				
Fabio Carpanelli	Esterno (Presidente)	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	12.000
Riccardo Sabadini	Esterno	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	8.000
Alessandra De Martino	Esterno	01/01/16-31/12/16	Appr.bil. 2017	8.000
<b>COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE</b>				
Andrea Parenti	Consigliere (Presidente)	01/01/16-31/12/16	qualifica Consigliere	3.750
Milva Carletti	Consigliere	01/01/16-31/12/16	qualifica Consigliere	3.750
Elisabetta Gualandri	Consigliere	01/01/16-31/12/16	qualifica Consigliere	3.750
<b>COMITATO PRESIDENZA</b>				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/16-31/12/16	qualifica Consigliere	0
Fernando Pellegrini	Vice Presidente	01/01/16-31/12/16	qualifica Consigliere	0
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/16-31/12/16	qualifica Consigliere	0
Elio Gasperoni	Consigliere	01/01/16-31/12/16	qualifica Consigliere	0
<b>COMITATO PARTI CORRELATE</b>				
Rossella Saoncella	Consigliere (Presidente)	01/01/16-31/12/16	qualifica Consigliere	1.500
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/16-31/12/16	qualifica Consigliere	1.500
Matthew David Lentz	Consigliere	01/01/16-31/12/16	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:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Salari e stipendi	3.591.677	3.343.408	248.269
Oneri sociali	1.028.971	964.969	64.002
Trattamento di fine rapporto	232.759	271.644	(38.885)
Altri costi	169.995	146.176	23.819
<b>Costo del personale</b>	<b>5.023.402</b>	<b>4.726.197</b>	<b>297.205</b>

La voce "costo del personale" risulta in lieve incremento rispetto a quanto rilevato nel periodo precedente per effetto di "una tantum" connesse al rinnovo del contratto di lavoro e per l'andata a regime di adeguamenti contrattuali.

La voce Trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 62.233.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

La ripartizione del personale per categorie	31/12/2016	31/12/2015
Dirigenti	6	4
Quadri	13	13
Impiegati	51	50
<b>TOTALE</b>	<b>70</b>	<b>67</b>

#### Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
IMU/TASI	5.066.431	5.019.391	47.040
Altre imposte e tasse	65.685	49.683	16.002
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	(12.475)	(13.580)	1.105
Registrazione contratti	226.935	241.152	(14.217)
Quote associative	126.460	122.068	4.392
Perdite su crediti	32.184	50.350	(18.166)
Carburanti, pedaggi	116.586	110.176	6.410
Altri costi	134.746	164.956	(30.210)
<b>Altri costi operativi</b>	<b>5.756.552</b>	<b>5.744.196</b>	<b>12.356</b>

L'incremento degli altri costi operativi è sostanzialmente riconducibile all'imposta Municipale sugli immobili di proprietà, in incremento rispetto all'esercizio precedente per effetto delle imposte pagate con riferimento al Retail Park Clodi a Chioggia e alla galleria Maremà.

#### Nota 6) Ammortamenti e accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(19.673)	(30.571)	10.898
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(463.809)	(513.232)	49.423
Svalutazione crediti	(581.643)	(776.365)	194.722
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(194.275)	(411.376)	217.101
<b>Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>(1.259.400)</b>	<b>(1.731.544)</b>	<b>472.144</b>
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	(127.158)	(698.278)	571.120
<b>Variazioni di fair value</b>	<b>9.485.445</b>	<b>12.874.895</b>	<b>(3.389.450)</b>
<b>Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>8.098.887</b>	<b>10.445.073</b>	<b>(2.346.186)</b>

- ✓ Gli ammortamenti complessivi delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono in decremento per circa Euro 60.321, per effetto della conclusione del processo di ammortamento di attrezzature.
- ✓ L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nel periodo è pari a Euro 581.643, in decremento di Euro 194.722 rispetto all'esercizio precedente in considerazione del migliorato contesto economico entro cui opera la Società. Tali accantonamenti sono stati effettuati valutando analiticamente le singole posizioni dei clienti al fine di adeguare il valore degli stessi al presumibile valore di realizzo e risultano in decremento in seguito alla riduzione dei crediti in contenzioso. Si rimanda alla nota 20 per la movimentazione del fondo svalutazione crediti.
- ✓ Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali Le Maioliche (Faenza) e La Torre (Palermo).
- ✓ La voce "(Svalutazione)/Ripristini di immobilizzazioni in corso", pari a -127.158 Euro (commentata in nota 15) si riferisce alla svalutazione operata sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso e contabilizzata con il criterio del minore tra il costo e il valore espresso dalla perizia.
- ✓ La voce "Variazioni di Fair value", pari a Euro 9.485.445, contiene: (i) le rivalutazioni nette, pari ad Euro 7.914.940 (commentate in nota 12) effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo espresso dalla perizia al 31 dicembre 2016; (ii) la rivalutazione, pari ad Euro 1.570.505 (commentata in nota 15), effettuata sul progetto Ampliamento Esp Ravenna contabilizzato con il criterio del fair value.

#### Nota 7) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Dividendi da controllate	8.740.581	9.461.364	(720.783)
Dividendi da altre imprese	26	52	(26)
Risultato cessione Palazzina San Benedetto/ (Rizzoli 2015)	3.053	(291.493)	294.546
Costi accessori acquisto partecipazione Punta di ferro	0	(191.452)	191.452
Svalutazione partecipazioni	(107.358)	(156.114)	48.756
Risultato cessione SGR	92.935	0	92.935
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>8.729.237</b>	<b>8.822.357</b>	<b>(93.120)</b>

Il risultato registrato al 31 dicembre 2016, pari ad Euro 8.729.237, è da imputare principalmente: (i) all'incasso dei dividendi da parte della società controllata IGD Property SIINQ S.p.A., (ii) al risultato derivante dalla cessione della partecipazione in UnipolSai Investimenti SGR S.p.A., in relazione all'esercizio dell'opzione di acquisto da parte di UnipolSai Assicurazioni S.p.A. e (iii) alla svalutazione operata per Euro 107.358 delle partecipazioni Arco Campus S.r.l. e Rgd Ferrara 2013 S.r.l..

#### Nota 8) Proventi e Oneri finanziari

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Interessi attivi bancari	174.088	4.869	169.219
Interessi attivi e proventi diversi	19.130	14.573	4.557
<b>Proventi finanziari verso terzi</b>	<b>193.218</b>	<b>19.442</b>	<b>173.776</b>
Interessi attivi verso parti correlate	229.169	731.612	(502.443)
<b>Proventi finanziari verso parti correlate</b>	<b>229.169</b>	<b>731.612</b>	<b>(502.443)</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>422.387</b>	<b>751.054</b>	<b>(328.667)</b>

I proventi finanziari sono in decremento principalmente per effetto della riduzione dei tassi applicati ai finanziamenti erogati alle società controllate (sia in relazione agli spread che al parametro Euribor applicati), parzialmente compensati dalla remunerazione delle disponibilità liquide temporaneamente in eccesso nel corso dell'esercizio, conseguenti

all'emissione del prestito obbligazionario di Euro 300 milioni, vincolate fino al 28 novembre 2016 e regolate ad un tasso pari allo 0,60%.

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Interessi passivi vs imprese controllate	12.174	3.301	8.873
Interessi passivi dep.cauzionali	19.556	48.104	(28.548)
Interessi passivi tesoreria Coop Adriatica	11.940	0	11.940
<b>Oneri finanziari verso parti correlate</b>	<b>43.670</b>	<b>51.405</b>	<b>(7.735)</b>
Interessi passivi bancari	148.297	151.293	(2.996)
Interessi mutui	3.403.217	5.167.644	(1.764.427)
Costo ammortizzato dei mutui	394.486	378.096	16.390
Differenziali IRS	8.111.716	8.758.224	(646.508)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari componente equity	125.131	198.480	(73.349)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	13.885.969	10.213.270	3.672.699
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	2.369.880	1.524.177	845.703
Oneri finanziari su leasing	63.648	79.892	(16.244)
Interessi, commissioni e oneri diversi	844.294	515.816	328.478
<b>Oneri finanziari verso terzi</b>	<b>29.346.638</b>	<b>26.986.892</b>	<b>2.359.746</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>29.390.308</b>	<b>27.038.297</b>	<b>2.352.011</b>

Gli oneri finanziari risultano in incremento principalmente per i maggiori oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario di Euro 300 milioni emesso in data 31 maggio 2016 e per i costi connessi all'ottenimento del rating.

Tali maggiori oneri sono stati parzialmente compensati dai minori oneri finanziari per effetto:

- dell'estinzione anticipata del finanziamento Centrobanca Coné iper;
- dei differenziali IRS;
- dell'operazione di scambio avvenuta nel mese di aprile 2015 in relazione ai prestiti obbligazionari.

#### Nota 9) Imposte sul reddito

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Imposte Correnti	54.000	(788.763)	842.763
<i>dettaglio:</i>			
Ires	33.279	33.279	0
Irap	252.451	208.484	43.967
Credito imposta Irap	(231.730)	(1.030.526)	798.796
Imposte Differite passive	(521)	(13.311)	12.790
Imposte Anticipate	(2.482)	1.525.832	(1.528.314)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	101.411	99.123	2.288
<b>Imposte sul reddito del periodo</b>	<b>152.408</b>	<b>822.881</b>	<b>(670.473)</b>

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta pari ad Euro 152.408, in diminuzione rispetto al dato dell'esercizio precedente.

Nell'esercizio corrente, al pari di quanto verificatosi nel 2015, il consolidato fiscale Ires risulta in perdita e non sono state stanziate imposte anticipate. L'importo rilevato nel conto economico è integralmente compensato dalle minori imposte correnti iscritte direttamente a Patrimonio netto e relative ai costi connessi alle operazioni di aumento di capitale sociale. L'Irap di competenza, in lieve incremento rispetto all'esercizio precedente, ha consentito un'ulteriore trasformazione in credito di imposta, da far valere ai fini Irap, dell'eccedenza Ace non utilizzata, per un importo pari ad Euro 231.730. Per la movimentazione delle imposte differite passive e delle imposte anticipate si rimanda alla nota 16.

Di seguito si forniscono le tabelle con evidenza dei calcoli relativi alla verifica dei requisiti economico e patrimoniale validi ai fini SIIQ, come previsto dalla normativa (si veda paragrafo 2.7 della Relazione sulla gestione):

Conto economico gestione esente e gestione imponibile	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
(importi in Euro)	totale	gestione esente	gestione imponibile
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	76.853.607	68.766.284	8.087.323
<b>Totale costi operativi</b>	22.332.715	17.836.772	4.495.943
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.259.400)	(1.224.054)	(35.346)
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	(127.158)	(127.158)	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	9.485.445	9.485.445	0
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>62.619.779</b>	<b>59.063.745</b>	<b>3.556.034</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	8.729.237	8.741.634	(12.397)
Proventi finanziari	422.387	13.772	408.615
Oneri finanziari	29.390.308	27.336.692	2.053.616
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(28.967.921)</b>	<b>(27.322.920)</b>	<b>(1.645.001)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>42.381.095</b>	<b>40.482.459</b>	<b>1.898.636</b>
Imposte sul reddito del periodo	152.408		152.408
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>42.228.687</b>	<b>40.482.459</b>	<b>1.746.228</b>

Verifica del requisito economico	31/12/2016
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti) (A)	77.273.562
Componenti positivi (B)	85.784.980
<b>Parametro reddituale (A/B)</b>	<b>90,08%</b>

Verifica del requisito patrimoniale	31/12/2016
Immobili destinati alla locazione	1.239.357.298
Immobili in corso di costruzione	59.633.405
Partecipazioni in SIINQ	331.616.411
<b>Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIINQ</b>	<b>A 1.630.607.114</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>B 2.041.912.537</b>
<b>Elementi esclusi dal rapporto:</b>	<b>C (222.197.583)</b>
Disponibilità liquide	(1.125.370)
Finanziamenti soc.gruppo	(187.018.210)
Crediti commerciali	(6.583.543)
Sede IGD SIQ	(8.374.484)
Attività per strumenti derivati	0
Attività per imposte anticipate	(7.534.352)
Crediti Tributarî	(11.561.624)
<b>Totale attivo rettificato B-C=D</b>	<b>D 1.819.714.954</b>
<b>PARAMETRO PATRIMONIALE A/D</b>	<b>89,61%</b>

Di seguito si fornisce la riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte della Società, utilizzando l'aliquota in vigore, rispetto all'aliquota effettiva per i periodi chiusi al 31 dicembre 2016 e 31 dicembre 2015.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2016	31/12/2015
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>42.381.095</b>	<b>45.834.081</b>
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)</i>	11.654.801	12.604.372
Utile risultante da Conto Economico	42.381.095	45.834.081
<b>Variazioni in aumento:</b>		
IMU	4.789.583	4.741.259
Fair value negativo	20.185.687	0
Svalutazioni immobilizzazioni in corso	127.158	698.278
Altre variazioni in aumento	5.615.305	4.945.549
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Variazione reddito esente	(37.404.740)	(37.521.634)
Ammortamenti	(1.273.392)	(1.269.149)
Fair value positivo	(29.671.132)	(12.874.895)
Altre variazioni varie	(2.459.150)	(3.319.115)
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>2.290.414</b>	<b>1.234.373</b>
<b>Utilizzo beneficio Ace</b>	<b>2.290.414</b>	<b>1.234.373</b>
<b>Imponibile fiscale al netto delle perdite</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Minori imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</b>	<b>(33.279)</b>	<b>(33.279)</b>
<b>Imposte correnti sull'esercizio</b>	<b>33.279</b>	<b>33.279</b>
<b>Credito imposta irap</b>	<b>(231.730)</b>	<b>(1.030.526)</b>
<b>Imposte correnti totali sull'esercizio</b>	<b>(198.451)</b>	<b>(997.247)</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>58.645.317</b>	<b>57.031.846</b>
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	<b>2.287.167</b>	<b>2.224.242</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>58.645.317</b>	<b>57.031.846</b>
<b>Variazioni:</b>		
Variazioni in aumento	5.705.173	7.991.434
Variazioni in diminuzione	(519.048)	(1.225.673)
Variazione reddito Esente	(52.533.281)	(53.825.869)
Altre deduzioni	(4.871.531)	(4.726.196)
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>6.426.630</b>	<b>5.245.542</b>
<b>Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto</b>	<b>0</b>	<b>(2.379)</b>
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>	<b>252.451</b>	<b>208.484</b>

#### Nota 10) Attività immateriali a vita definita

	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2015
Attività immateriali a vita definita	50.655	19.695	0	(30.571)	0	39.779
	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2016
Attività immateriali a vita definita	39.779	12.954	0	(19.673)	0	33.060

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 sono relativi: (i) per Euro 10.589 ad una licenza di software gestionale/finanziario; (ii) per Euro 2.365 al marchio aziendale del nuovo Centro Commerciale Maremà a Grosseto.

## Nota 11) Avviamento

	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	saldo al 31/12/2015
<b>Avviamento</b>	1.300.000	0	0	0	1.300.000

	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	saldo al 31/12/2016
<b>Avviamento</b>	1.300.000	0	0	0	1.300.000

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU).

La voce non ha subito movimentazioni nel corso del presente esercizio

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2016.

Avviamento	31/12/2016	31/12/2015
Fonti del Corallo	1.300.000	1.300.000
<b>Totale</b>	<b>1.300.000</b>	<b>1.300.000</b>

In sede di redazione del progetto di Bilancio è stata aggiornata l'analisi di impairment di tali valori. Per il calcolo del valore d'uso si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi che derivano dalle stime insite nel budget 2017 e, per l'esercizio 2018, nel piano industriale 2016-2018, approvato dal C.d.A. in data 10 maggio 2016. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,33%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 5,2% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio dei competitors, pari al 2,41%. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio.

## Nota 12) Investimenti immobiliari

Come richiesto dallo IAS 40 si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per vendita e quelli per valutazione al fair value.

	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	rivalutazioni	svalutazioni	Riclassifiche	saldo al 31/12/2015
<b>Investimenti immobiliari</b>	1.127.201.271	10.793.267	(1.112.123)	27.327.637	(14.878.523)	31.051.454	1.180.382.983

	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	rivalutazioni	svalutazioni	Riclassifiche	saldo al 31/12/2016
<b>Investimenti immobiliari</b>	1.180.382.983	51.356.450	(312.061)	28.100.627	(20.185.687)	14.986	1.239.357.298

Le variazioni registrate al 31 dicembre 2016, rispetto al 31 dicembre 2015, della voce Investimenti immobiliari sono relative agli incrementi, pari ad Euro 51.356.450, dovuti all'acquisizione della galleria Maremà, avvenuta in data 13 dicembre 2016, per un importo complessivo di Euro 46.584.249 e ai lavori eseguiti ed ultimati per circa Euro 4.772.201, tra cui si segnalano: (i) l'acquisizione di un area e la prosecuzione di opere di urbanizzazione relative al Retail Park di Chioggia, per circa Euro 976 migliaia; (ii) i lavori di fit out relativi al centro commerciale Città delle Stelle di Ascoli, per un ammontare pari a circa Euro 661 migliaia; (iii) i lavori edili relativi al Centro Commerciale Portogrande, pari a circa Euro 359 migliaia; (iv) i lavori edili e di copertura relativi al Centro Commerciale Tiburtino, pari a circa Euro 1.041 migliaia; (v) i lavori di copertura e fit out presso il retail park di Mondovì, per un ammontare pari a circa Euro 331 migliaia e altri interventi minori (tra i principali galleria Conè e ipermercato di Lugo), per un ammontare complessivo pari ad Euro 1.404

migliaia. In data 30 novembre è avvenuta la cessione, al prezzo di Euro 240.000, della “palazzina San Benedetto”, iscritta in bilancio per Euro 236.947 e che, unitamente a decrementi di modesta entità, riducono complessivamente la voce Investimenti immobiliari per Euro 312.061. Per quanto riguarda gli adeguamenti al Fair value, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 28.100.627 e svalutazioni pari ad Euro 20.185.687, con un impatto netto negativo pari ad Euro 7.914.940.

Per la determinazione del valore al fair value e per l’analisi del portafoglio immobiliare si rimanda all’apposito paragrafo 2.5 Il Portafoglio Immobiliare inserito nel fascicolo di bilancio.

### Gerarchia del fair value

Come richiesto dall’IFRS 13 viene di seguito fornita disclosure della gerarchia del *fair value* anche per le attività e passività non finanziarie. La gerarchia del *fair value* classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *fair value*. La gerarchia del *fair value* attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l’entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l’attività o per la passività. Se l’attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l’intera durata dell’attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
  - (a) prezzi quotati per attività o passività simili in mercati attivi;
  - (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o simili in mercati non attivi;
  - (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l’attività o passività, per esempio:
    - (i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
    - (ii) volatilità implicite; 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.

Si riportano gli investimenti immobiliari di IGD valutati al Fair Value.

	Fair value measurements 31 Dicembre 2016		
	Prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (Level 1)	Input significativi osservabili sul mercato (Level 2)	Input significativi non osservabili sul mercato (Level 3)
<b>Investimenti immobiliari Italia:</b>			
Gallerie commerciali Italia			736.151.853
City Center			23.500.000
Ipermercati e supermercati			475.493.364
Porzioni di proprietà residuale			4.212.081
<b>Totale investimenti immobiliari Italia</b>			<b>1.239.357.298</b>
<b>Totale iniziative di sviluppo</b>			<b>39.100.000</b>
<b>Totale Investimenti immobiliari IGD valutati al Fair Value</b>			<b>1.278.457.298</b>

### Nota 13) Fabbricato

	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2015
Costo storico	10.114.243	0	0		10.114.243
Fondo ammortamento	(1.252.747)	0	0	(243.506)	(1.496.253)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>8.861.496</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(243.506)</b>	<b>8.617.990</b>

	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2016
Costo storico	10.114.243	0	0		10.114.243
Fondo ammortamento	(1.496.253)	0	0	(243.506)	(1.739.759)
<b>Fabbricato</b>	<b>8.617.990</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(243.506)</b>	<b>8.374.484</b>

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa aziendale. Come già accaduto nel precedente esercizio la voce ha subito una movimentazione unicamente legata alla prosecuzione del processo di ammortamento.

### Nota 14) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

	saldo al 01/01/2015	saldo al 01/01/2015	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Costo storico decrementi	Fondo amm.to decrementi	Ammortamenti 2015	saldo al 31/12/2015	saldo al 31/12/2015	saldo al 31/12/2015
	Costo storico	Fondo ammortamento	Valore netto contabile					Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto contabile
Impianti e macchinari	105.859	(94.253)	11.606				(1.985)	105.859	(96.238)	9.621
Attrezzature	2.267.166	(1.498.374)	768.792	44.164			(267.612)	2.311.330	(1.765.986)	545.344
Migliorie su beni di terzi	0	0	0	4.400			(130)	4.400	(130)	4.270

	saldo al 01/01/2016	saldo al 01/01/2016	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Costo storico decrementi	Fondo amm.to decrementi	Ammortamenti 2016	saldo al 31/12/2016	saldo al 31/12/2016	saldo al 31/12/2016
	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto contabile					Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto contabile
Impianti e macchinari	105.859	(96.238)	9.621	33.613			(6.234)	139.472	(102.472)	37.000
Attrezzature e altri beni	2.311.330	(1.765.986)	545.344	9.284	(93)	93	(213.754)	2.320.521	(1.979.647)	340.874
Migliorie su beni di terzi	4.400	(130)	4.270	7.107			(315)	11.507	(445)	11.062

Le variazioni delle voci "Impianti e macchinari", "Attrezzatura" e "Migliorie su beni di terzi" sono dovute principalmente all'ammortamento dell'esercizio, pari complessivamente ad Euro 220.303 e ad acquisti per 50.004 Euro. Si precisa che le "Migliorie su beni di terzi" sono costituite da opere murarie su immobili non di proprietà e sono ammortizzate sulla base della durata dei contratti di locazione passiva.

### Nota 15) Immobilizzazioni in corso

	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni)/Ripristini	Variazioni di fair value	saldo al 31/12/2015
Immobilizzazioni in corso	55.217.173	3.207.783	(14.352)	(31.051.454)	(698.278)	425.781	27.086.653
Acconti	8.239.948	693.294	0				8.933.242
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>63.457.121</b>	<b>3.901.077</b>	<b>(14.352)</b>	<b>(31.051.454)</b>	<b>(698.278)</b>	<b>425.781</b>	<b>36.019.895</b>

	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni)/Ripristini	Variazioni di fair value	saldo al 31/12/2016
Immobilizzazioni in corso	27.086.653	15.529.025		(14.986)	(127.158)	1.570.505	44.044.039
Acconti	8.933.242	7.175.160	(519.036)				15.589.366
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>36.019.895</b>	<b>22.704.185</b>	<b>(519.036)</b>	<b>(14.986)</b>	<b>(127.158)</b>	<b>1.570.505</b>	<b>59.633.405</b>

Le immobilizzazioni in corso hanno subito un incremento per effetto degli investimenti eseguiti e tuttora in corso, per un importo complessivo pari a circa 15.529.025 Euro, tra cui si segnalano: (i) i lavori di progettazione dell'ampliamento della galleria commerciale Gran Rondò di Crema, pari a circa Euro 134 migliaia; (ii) i lavori relativi ai progetti Ampliamento Esp Ravenna, per un importo pari ad Euro 14.029 migliaia; (iii) i lavori di miglioramento sismico su Darsena, per un

ammontare pari a circa Euro 648 migliaia e altri interventi minori pari ad Euro 718 migliaia, in gran parte relativi a lavori di miglioramento sismico in diversi centri commerciali e ai lavori di copertura presso il centro commerciale Katanè.

L'incremento della voce Acconti, pari a circa Euro 7.175.160, è relativo agli acconti pagati nel periodo in relazione all'accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea) della porzione commerciale (sub ambiti Officine storiche). I decrementi si riferiscono alla riduzione degli acconti versati in relazione all'avanzamento dei lavori eseguiti sull'Ampliamento Esp al 31 dicembre 2016.

Il progetto "Ampliamento Portogrande" è stato oggetto di una svalutazione pari ad Euro 127.158, eseguito al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia.

Il progetto in avanzata fase di costruzione, Ampliamento Esp Ravenna, valutato al fair value, ha subito una rivalutazione pari ad Euro 1.570.505.

Si rimanda al paragrafo 2.5 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.

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Attività per imposte anticipate	7.548.903	8.224.704	(675.801)
Passività per imposte differite	(14.551)	(15.072)	521
<b>Attività per imposte anticipate nette</b>	<b>7.534.352</b>	<b>8.209.632</b>	<b>(675.280)</b>

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Operazioni sul capitale	58.316	91.595	(33.279)
Fondi tassati	37.315	40.012	(2.697)
IAS 19	9.286	4.107	5.179
Operazioni IRS	6.280.549	6.925.553	(645.004)
Perdita consolidato fiscale	1.163.437	1.163.437	0
<b>Attività per imposte anticipate</b>	<b>7.548.903</b>	<b>8.224.704</b>	<b>(675.801)</b>

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente a:

- ✓ fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- ✓ costi accessori alle operazioni di aumento del capitale sociale;
- ✓ all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs).
- ✓ all'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

La variazione dell'esercizio è prevalentemente riferita: (i) al riversamento della fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) dovuto al decremento del fair value negativo dei contratti Irs in essere.

Imposte Anticipate	SALDO AL 31/12/2015				SALDO AL 31/12/2016			
	Differenza temporanea	Imposte Anticipate	Incrementi	Decrementi	Incrementi	Reversal	Differenza temporanea	Imposte Anticipate
Fondo TFR - las 19	178.889	4.107	160.849		5.179		339.738	9.286
Svalutazione crediti	710.782	28.589	35.349	62.885	8.484	15.092	683.246	21.981
Salario variabile	512.469	11.423	597.574	451.729	14.284	10.373	658.314	15.334
Perdita consolidato fiscale	4.847.647	1.163.437					4.847.647	1.163.437
Operazioni irs*	28.856.472	6.925.553		2.687.519		645.004	26.168.953	6.280.549
Costi aumento capitale sociale 2012*	117.295	1.054		117.295		1.054	0	0
Costi aumento capitale sociale 2013*	164.545	1.420		82.272		758	82.273	662
Vendita azioni proprie*	14.419	402		4.806		146	9.613	256
Costi DRO 2014*	228.984	6.379		76.328		2.324	152.656	4.055
Costi aumento capitale sociale 2014*	2.548.980	71.013		849.660		25.866	1.699.320	45.147
Costi capitalizzati 2015 su riserva aucap 2014*	86.731	1.801		21.683		498	65.048	1.303
Costi aumento capitale sociale 2015*	458.635	9.526		114.659		2.633	343.976	6.893
<b>TOTALE</b>	<b>38.725.847</b>	<b>8.224.704</b>	<b>793.772</b>	<b>4.468.836</b>	<b>27.947</b>	<b>703.748</b>	<b>35.050.784</b>	<b>7.548.903</b>

\* effetto imputato direttamente a patrimonio netto

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte differite passive:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Prestito obbligazionario	14.551	15.072	(521)
<b>Passività per imposte differite</b>	<b>14.551</b>	<b>15.072</b>	<b>(521)</b>

Le imposte differite passive si riferiscono al disallineamento del valore fiscale dei prestiti obbligazionari.

Imposte differite passive	SALDO AL 31/12/2015				SALDO AL 31/12/2016			
	Differenza temporanea	Differite	Differenza temporanea	Differite	Differenza temporanea	Differite	Differenza temporanea	Differite
Prestito obbligazionario	733.861	15.072		125.131		521	608.730	14.551
<b>TOTALE</b>	<b>733.861</b>	<b>15.072</b>	<b>-</b>	<b>125.131</b>	<b>-</b>	<b>521</b>	<b>608.730</b>	<b>14.551</b>

#### Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Crediti tributari	0	4.489	(4.489)
Verso altri	3	3	0
Depositi cauzionali	20.421	19.156	1.265
<b>Crediti vari e altre attività non correnti</b>	<b>20.424</b>	<b>23.648</b>	<b>(3.224)</b>

La voce Crediti vari e altre attività non correnti risulta sostanzialmente in linea con il dato rilevato al 31 dicembre 2015.

## Nota 18) Partecipazioni

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

Partecipazioni	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	31/12/2016
<b>Partecipazioni in società controllate</b>						
IGD Management S.r.l.	170.183.477					170.183.477
Millennium Gallery S.r.l.	14.463.025					14.463.025
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	6.800					6.800
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52.000					52.000
Winmagazin S.A.	185.618					185.618
Consorzio I Bricchi	4.335					4.335
IGD Property SIINQ S.p.A.	202.167.074					202.167.074
Punta di ferro SIINQ S.p.A.	129.449.337					129.449.337
Consorzio del Commendone	0	6.039				6.039
Arco campus S.r.l.	1.506.779				(66.270)	1.440.509
<b>Partecipazioni in società collegate</b>						
Rgd Ferrara 2013 S.r.l.	50.000				(41.088)	8.912
UnipolSai Investimenti SGR S.p.A.	4.360.062	12.740	(4.372.802)			0
<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	<b>83.974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83.974</b>
<b>Totale</b>	<b>522.512.481</b>	<b>18.779</b>	<b>(4.372.802)</b>	<b>0</b>	<b>(107.358)</b>	<b>518.051.100</b>

In data 9 settembre, a seguito dell'esercizio dell'opzione di acquisto da parte di UnipolSai Assicurazioni S.p.A. della quota detenuta da IGD, pari al 20%, è avvenuta la cessione di UnipolSai Investimenti SGR S.p.A. al prezzo di Euro 4.465.737,40.

Per le partecipazioni ritenute significative è stato determinato l'equity value (enterprise value + pfn) ed è stato messo a confronto con il valore di iscrizione in Bilancio della partecipazione. Per il calcolo dell'enterprise value si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi, per ogni società, che derivano dalle stime insite nel budget 2017 e, per l'esercizio 2018, nel piano industriale 2016-2018, approvato dal C.d.A. in data 10 maggio 2016. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,33%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 5,2% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio dei competitors, pari al 2,41%. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio oltre alle svalutazioni per Euro 107.358 delle partecipazioni Arco Campus S.r.l. e Rgd Ferrara 2013 S.r.l. evidenziate in tabella.

## Nota 19) Attività finanziarie non correnti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
<b>Attività finanziarie non correnti</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>

Le attività in oggetto sono relative ad un finanziamento fruttifero, di Euro 100.000, erogato a favore della Fondazione Virtus Pallacanestro.

## Nota 20) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	16.112.549	17.721.792	(1.609.243)
Fondo svalutazione crediti	(10.400.271)	(10.622.920)	222.649
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>	<b>5.712.278</b>	<b>7.098.872</b>	<b>(1.386.594)</b>

I crediti commerciali netti risultano in decremento rispetto al 31 dicembre 2015. Tali crediti sono al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.

A seguito del secondo e definitivo riparto del Fallimento Darsena FM sono stati incassati Euro 179.947 oltre Iva che hanno determinato il riversamento a conto economico dell'eccedenza del fondo svalutazione crediti relativo per Euro 179.947.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	31/12/2016	31/12/2015
<b>Fondo Svalutazione crediti di apertura</b>	<b>10.622.920</b>	<b>11.573.584</b>
Utilizzi	(629.735)	(1.367.483)
Svalutazione /(utilizzi) interessi di mora	5.390	(6.031)
Accantonamenti	581.643	776.365
Eccedenza Darsena	(179.947)	(353.515)
<b>Fondo Svalutazione crediti di fine esercizio</b>	<b>10.400.271</b>	<b>10.622.920</b>

La svalutazione dei crediti viene effettuata analizzando analiticamente le singole posizioni degli operatori.

#### Nota 21) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	127.273	8.949	118.324
Rgd Ferrara 2013 S.r.l.	347.554	355.413	(7.859)
IGD Management S.r.l.	30.908	33.327	(2.419)
Porta Medicea S.r.l.	38.839	38.972	(133)
IGD Property SIINQ S.p.A.	0	1.919	(1.919)
R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l.	3	0	3
Punta di ferro SIINQ S.p.A.	116.533	219	116.314
Win Magazin S.A.	8.192	1.724	6.468
Winmarkt Management S.r.l.	27.952	0	27.952
Consorzio I Bricchi	32.683	0	32.683
Adriatica Luce e Gas S.r.l.	26.020	11.368	14.652
Viaggia con noi S.r.l.	66	66	0
Consorzio Clodi	7.315	0	7.315
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	32.463	28.828	3.635
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	1.356	0	1.356
Arco Campus S.r.l.	32	0	32
Librerie.Coop S.p.A.	21.465	8.827	12.638
Robintur S.p.A.	147	147	0
Consorzio del Commendone	1.281	0	1.281
Consorzio La Torre	437	0	437
Consorzio Porta a Mare	50.583	37.000	13.583
Consorzio Katané	163	0	163
<b>Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate</b>	<b>871.265</b>	<b>526.759</b>	<b>344.506</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39.

## Nota 22) Altre attività correnti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	10.154.817	5.618	10.149.199
Erario c/ires	444.936	421.350	23.586
Erario c/irap	961.871	941.775	20.096
<i>Verso altri</i>			
Ratei e risconti	424.879	287.983	136.896
Costi sospesi	102.642	22.500	80.142
Altri	94.562	234.646	(140.084)
<b>Altre attività correnti</b>	<b>12.183.707</b>	<b>1.913.872</b>	<b>10.269.835</b>

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 10.269.835 e le variazioni sono dovute principalmente: (i) all'incremento del credito Iva connesso all'acquisizione della galleria commerciale Maremà; (ii) all'incremento della voce Ratei e risconti per effetto di costi manifestatisi nel periodo ma non di competenza e (iii) all'incremento della voce Costi sospesi relativi alle attività di pilotage connesse al progetto "Ampliamento Esp" e che saranno riversati a conto economico nell'esercizio di apertura della nuova galleria.

## Nota 23) Altre attività correnti vs parti correlate

Altre attività correnti vs parti correlate	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
<b>Crediti da consolidato fiscale</b>	<b>208.648</b>	<b>68.983</b>	<b>139.665</b>
Dettaglio:			
Millennium Gallery S.r.l.	105.842	1.977	103.865
IGD Property SIINQ S.p.A.	102.806	67.006	35.800
<b>Totale crediti da consolidato fiscale</b>	<b>208.648</b>	<b>68.983</b>	<b>139.665</b>

La voce accoglie i crediti maturati dalla Società nei confronti delle società Millennium Gallery S.r.l. e Igd Property SIINQ S.p.A. e l'incremento è relativo al trasferimento dei redditi imponibili al 31 dicembre 2016 e dei crediti Ires delle società controllate al consolidato fiscale.

## Nota 24) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Verso collegate	151.226	151.307	(81)
Verso altre parti correlate	186.866.984	51.296.102	135.570.882
<b>Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate</b>	<b>187.018.210</b>	<b>51.447.409</b>	<b>135.570.801</b>

Il credito verso collegate rappresenta il finanziamento oneroso concesso nel corso dell'esercizio 2013 alla società RGD Ferrara 2013 S.r.l. per un importo in linea capitale pari ad Euro 150.000, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 350 punti base.

Il credito verso altre parti correlate deriva dai finanziamenti concessi dalla Società alle controllate Igd Property SIINQ S.p.A., Millennium Gallery S.r.l. e Igd Management S.r.l., oltre a interessi regolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 50 punti base e, nel dettaglio:

- ✓ finanziamento concesso a Igd Property SIINQ S.p.A. a maggio 2016, di importo pari ad Euro 2.900.000;
- ✓ finanziamento concesso a Igd Property SIINQ S.p.A. a maggio 2016, di importo pari ad Euro 30.000.000;
- ✓ finanziamento concesso a Igd Property SIINQ S.p.A. a novembre 2016, di importo pari ad Euro 92.460.000;
- ✓ finanziamento concesso a Millennium Gallery S.r.l., già in essere al 31 dicembre 2015, di importo pari ad Euro 300.000;
- ✓ finanziamento concesso a Millennium Gallery S.r.l., già in essere al 31 dicembre 2015, di importo pari ad Euro 4.988.000;

- ✓ finanziamento concesso a Igd Management S.r.l., già in essere al 31 dicembre 2015, di importo pari ad Euro 15.000.000;
- ✓ finanziamento concesso a Igd Management S.r.l. di importo pari ad Euro 39.800.000. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che, nel corso dell'esercizio, sono stati erogati ulteriori Euro 11.550.000 in aggiunta agli Euro 28.250.000 già in essere al 31 dicembre 2015.

A questi si aggiunge un credito, derivante dall'utilizzo di un conto improprio (tesoreria di Gruppo), nei confronti di Millennium Gallery s.r.l. e Igd Property SIINQ S.p.A., per un importo rispettivamente pari ad Euro 962.695 e ad Euro 382.214.

L'emissione del prestito obbligazionario da Euro 300 milioni, emesso in data 31 maggio 2016, ha consentito ad IGD di razionalizzare l'indebitamento nei confronti del sistema bancario e del mercato attraverso:

- ✓ la riduzione dell'esposizione a breve nei confronti del sistema bancario;
- ✓ l'estinzione anticipata del finanziamento ipotecario sottoscritto dalla controllata Igd Property SIINQ S.p.A. di importo pari ad Euro 135 milioni, che la stessa aveva assunto nel novembre 2013 e che è stato oggetto di rimborso in due tranches, la prima nel mese di maggio per circa Euro 29,65 milioni e la seconda nel mese di novembre per l'importo residuo, pari ad Euro 105,35 milioni;
- ✓ l'estinzione anticipata del finanziamento ipotecario sottoscritto da Porta Medicea S.r.l., controllata indiretta per il tramite di IGD Management S.r.l..

#### Nota 25) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	1.085.973	8.512.703	(7.426.730)
Cassa	39.397	59.003	(19.606)
<b>Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>1.125.370</b>	<b>8.571.706</b>	<b>(7.446.336)</b>

La liquidità presente al 31 dicembre 2016 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente e il decremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto a giacenze temporanee presenti al 31 dicembre 2015.

#### Nota 26) Patrimonio Netto

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Capitale sociale	599.760.278	599.760.278	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971.151	39.971.151	(10.000.000)
<b>Altre riserve</b>	<b>354.396.513</b>	<b>331.475.850</b>	<b>22.920.663</b>
Riserva legale	119.952.056	109.952.056	10.000.000
Riserva avanzi da fusione	0	3.955.934	(3.955.934)
Riserva di Cash Flow Hedge	(21.363.610)	(21.930.915)	567.305
Riserva emissione prestito obbligazionario	29.595.515	29.806.440	(210.925)
Riserva costi aumento capitale sociale	(6.155.903)	(6.155.903)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(153.996)	(18.088)	(135.908)
Riserva Fair Value	232.522.451	213.204.349	19.318.102
Riserva disponibile per cessione immobile	0	2.661.977	(2.661.977)
<b>Utili</b>	<b>42.229.060</b>	<b>45.011.306</b>	<b>(2.782.246)</b>
Utile (Perdite) a nuovo	373	106	267
Utile (Perdita) dell'esercizio	42.228.687	45.011.200	(2.782.513)
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>1.026.357.002</b>	<b>1.016.218.585</b>	<b>10.138.417</b>

Nel corso del presente esercizio, come deliberato in sede di assemblea dei soci di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015 si è provveduto: (i) all'utilizzo della riserva sovrapprezzo azioni per Euro 10.000.000 ad integrazione della

riserva legale; (ii) all'integrazione della riserva legale come sopra evidenziato per Euro 10.000.000, la quale, pertanto, risulta interamente formata nella misura stabilita dall'art. 2430 C.C.; (iii) alla riclassifica da "Riserva disponibile per cessione immobile" a riserva di utili a nuovo per Euro 2.661.977; (iv) a destinare l'utile civilistico, per Euro 19.318.102, alla Riserva Fair Value; (v) alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2015, pari ad Euro 32.521.825,24, attraverso l'utilizzo integrale della Riserva avanzo da fusione per un importo pari ad Euro 3.955.934,45 e della riserva emissione prestito obbligazionario per un importo pari ad Euro 210.924,41 e, per l'importo residuo, pari ad Euro 28.354.966,38, delle riserve di utili a nuovo.

Inoltre, il patrimonio netto si è movimentato per effetto dell'adeguamento delle riserve di Cash Flow Hedge relative ai contratti derivati in essere per un importo pari ad Euro +567.305, dell'adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro -135.908 e dell'utile dell'esercizio, pari ad Euro 42.228.687.

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis del Codice Civile, si fornisce il dettaglio delle voci di Patrimonio netto con l'indicazione della loro origine, della possibilità di utilizzazione e distribuibilità. Si precisa che la Riserva da Fair Value incorpora la Riserva da Rivalutazione ai sensi di Legge 266/2005 pari a Euro 150.411.622 al netto dell'imposta sostitutiva pari ad Euro 20.510.676. Le utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi della Riserva sovrapprezzo azioni e della riserva Conversione Euro si riferiscono all'integrazione della riserva legale sino alla misura stabilita dall'art. 2430 del Codice Civile.

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura di Riserve negative	per altre ragioni
€/000					
<b>Capitale</b>	599.760.278				
<b>Riserve di capitale:</b>					
Riserva da sovrapprezzo azioni	29.971.151	A, B, C	29.971.151	(10.178.232)	(107.580.905)
Riserva Conversione Euro	0	A, B			(23.113)
Riserva per avanzo da fusione	0	A, B, C			
Riserva emissione prestito obbligazionario	29.595.515	A, B, C	29.595.515		
<b>Totale riserve di capitale</b>	<b>59.566.666</b>		<b>59.566.666</b>		
<b>Riserve di utili:</b>					
Riserva legale*	119.952.056	B			107.604.018
Riserva fair value	232.522.451	B			
Riserva di Cash Flow Hedge	(21.363.610)	---	(21.363.610)		
Riserva costi aumento capitale sociale	(6.155.903)	---	(6.155.903)		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(153.996)	---	(153.996)		
Utili/Perdite a Nuovo	373	A, B, C	373		
<b>Totale riserve di utili</b>	<b>324.801.371</b>		<b>(27.673.136)</b>		
<b>Totale riserve</b>	<b>384.368.037</b>		<b>31.893.530</b>		
Quota non distribuibile				0	
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>31.893.530</b>		

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

\* La riserva legale contiene riserve di capitale per Euro 107.604.018

## Nota 27) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari e delle passività verso altri finanziatori, di cui si fornisce il dettaglio:

	Durata	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
<b>Debiti per Mutui</b>		<b>246.554.453</b>	<b>267.663.232</b>	<b>(21.108.779)</b>
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	7.490.280	0	7.490.280
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	57.023.248	70.004.692	(12.981.444)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	6.560.009	7.546.545	(986.536)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	47.102.364	51.088.229	(3.985.865)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	7.643.950	8.245.209	(601.259)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	20.167.526	21.571.767	(1.404.241)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	18.896.332	20.497.907	(1.601.575)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	10.680.426	11.609.518	(929.092)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	23.377.568	25.295.451	(1.917.883)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	16.770.185	18.341.105	(1.570.920)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	30.842.565	33.462.809	(2.620.244)
<b>Debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>574.141.038</b>	<b>282.349.799</b>	<b>291.791.239</b>
Bond 122,90ML	07/05/2013- 07/05/2017	0	6.722.435	(6.722.435)
Bond 22 ML	07/05/2013- 07/05/2017	0	1.210.084	(1.210.084)
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	124.191.951	123.848.785	343.166
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	152.205.210	150.568.495	1.636.715
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	297.743.877	0	297.743.877
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>4.250.791</b>	<b>4.563.683</b>	<b>(312.892)</b>
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	4.250.791	4.563.683	(312.892)
<b>Passività finanziarie non correnti</b>		<b>824.946.282</b>	<b>554.576.714</b>	<b>270.369.568</b>

### Debiti per mutui

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili posti a garanzia dei finanziamenti stessi e la variazione è dovuta alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi, oltre alla rinegoziazione della scadenza del mutuo BNL Rimini al 2021.

### Debiti per Prestiti obbligazionari

L'incremento della voce è stato determinato dall'emissione di un nuovo prestito obbligazionario per un ammontare pari ad Euro 300 milioni, emesso in data 31 maggio 2016, le cui condizioni sono riportate nel paragrafo 2.4 Eventi Rilevanti dell'esercizio. I costi accessori all'operazione sono stati pari ad Euro 2.538 migliaia. In data 10 febbraio 2016, la Società ha sottoscritto con diverse controparti bancarie, per un nozionale totale di 300 milioni di Euro, a copertura del rischio di tasso di interesse derivante dalla prospettata ed altamente probabile emissione di un prestito obbligazionario per totali 300 milioni di Euro, contratti derivati Interest Rate Swap Forward Starting a un tasso pari allo 0,119%. Tale operazione è stata chiusa in data 31 maggio 2016 e ha determinato l'iscrizione di una riserva di Cash Flow Hedge per Euro 1.659 migliaia. Il riversamento a conto economico avverrà sulla base dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato per la durata del prestito obbligazionario. Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

	Quota non corrente	Quota corrente			Quota non corrente	Quota corrente		
			Emissione prestito ammortamento costi oneri finanziari al					
Debiti per prestiti obbligazionari	31/12/2015	31/12/2015	obbligazionario accessori al 31/12/16	31/12/2016	31/12/2016		Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
Bond 150 ML	124.900.000				124.900.000			
costi accessori all'operazione	(1.051.215)		343.166		(708.049)			
Rateo cedola 31.12.15		4.747.097		(4.747.097)				
Interessi pagati				4.839.875				
Rateo cedola 31.12.16				4.747.350	4.747.350			
<b>Totale Bond 150 ML</b>	<b>123.848.785</b>	<b>4.747.097</b>	<b>0</b>	<b>343.166</b>	<b>4.840.129</b>	<b>124.191.951</b>	<b>4.747.350</b>	<b>3,875%</b>
Bond 122,90ML	6.785.369				6.785.369			
costi accessori all'operazione	(62.935)		46.506		(16.429)			
Rateo cedola 31.12.15		191.275		(191.275)				
Interessi pagati				294.146				
Rateo cedola 31.12.16				191.799	191.799			
<b>Totale Bond 122,90ML</b>	<b>6.722.435</b>	<b>191.275</b>	<b>0</b>	<b>46.506</b>	<b>294.670</b>	<b>0</b>	<b>6.960.739</b>	<b>4,335%</b>
Bond 22 ML	1.214.631				1.214.631			
costi accessori all'operazione	(4.547)		3.361		(1.186)			
Rateo cedola 31.12.15		34.240		(34.240)				
Interessi pagati				52.654				
Rateo cedola 31.12.16				34.333	34.333			
<b>Totale Bond 22 ML</b>	<b>1.210.084</b>	<b>34.240</b>	<b>0</b>	<b>3.361</b>	<b>52.748</b>	<b>0</b>	<b>1.247.778</b>	<b>4,335%</b>
Bond 162 ML	162.000.000				162.000.000			
costi accessori all'operazione	(11.431.505)		1.636.715		(9.794.790)			
Rateo cedola 31.12.15		2.979.295		(2.979.295)				
Interessi pagati				4.293.000				
Rateo cedola 31.12.16				2.987.458	2.987.458			
<b>Totale Bond 162 ML</b>	<b>150.568.495</b>	<b>2.979.295</b>	<b>0</b>	<b>1.636.715</b>	<b>4.301.162</b>	<b>152.205.210</b>	<b>2.987.458</b>	<b>2,65%</b>
Bond 300 ML			300.000.000		300.000.000			
costi accessori all'operazione			(2.538.094)	281.971	(2.256.123)			
Rateo cedola 31.12.15							0	
Interessi pagati								
Rateo cedola 31.12.16				4.397.260	4.397.260			
<b>Totale Bond 300 ML</b>			<b>297.461.906</b>	<b>281.971</b>	<b>4.397.260</b>	<b>297.743.877</b>	<b>4.397.260</b>	<b>2,50%</b>
* comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge								
<b>Totale prestiti Obbligazionari</b>	<b>282.349.799</b>	<b>7.951.907</b>	<b>297.461.906</b>	<b>2.311.719</b>	<b>13.885.969</b>	<b>574.141.038</b>	<b>20.340.585</b>	
<b>Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 ML)</b>			<b>(1.658.500)</b>	<b>183.292</b>	<b>(1.475.208)</b>			
<b>Totale oneri finanziari</b>				<b>2.495.011</b>	<b>13.885.969</b>			

## Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2016 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Immobile	Proprietario del prodotto	Natura del prodotto	Controparte	Data di inizio	Data di fine	Rimborso	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)
04 BNL Rimini IGD	MALATESTA - Rimini	IGD SIIQ SpA	Contratto di Finanziamento	BNL Banca Nazionale del Lavoro	06/09/2006	06/07/2021	Ammortamento quota capitale annuale costante di 2mln€	Situazione finanziaria IGD Siiq SpA: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e la differenza tra PN e dividendi deliberati per l'esercizio in corso, non dovrà essere superiore a 2 fino alla scadenza *	0,77			
05 BreBanca IGD	MONDOVICINO (Galleria)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	Banca Regionale Europea	23/11/2006	10/01/2023	Ammortamento quota capitale crescente					
06 Unipol Lungosavio IGD	LUNGO SAVIO - Cesena (Galleria)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	Unipol Merchant	31/12/2008	31/12/2023	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 3,6mln€					
07 Carige Nikefin Asti	I BRICCHI - Isola D'Asti (Gall)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo Ipotecario	Banca Carige	31/12/2008	31/03/2024	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 9,5mln€					
08 Carisbo Guidonia IGD	TIBURTINO - Guidonia (Gall + Iper)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	Cassa di Risparmio di Bologna	27/03/2009	27/03/2024	Ammortamento quota capitale annuale costante di 4,1mln€; balloon finale di 24mln€	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	1,01			
09 Interbanca IGD	Iper LUGO - Ravenna, Iper MAESTRALE - Senigallia, Iper MIRALFIORE - Pesaro, CENTRO D'ABRUZZO - Pescara (Iper), LE PORTE DI NAPOLI - Afragola ( Iper)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Finanziamento	GE Capital	25/09/2006	05/10/2021	Ammortamento quota capitale crescente	Bilancio Consolidato: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza	1,01			

Riferimento prodotto	Immobile	Proprietario del prodotto	Natura del prodotto	Controparte	Data di inizio	Data di fine	Rimborso	"Covenants" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)
10 Mediocredito Faenza IGD	PORTOGRANDE (Iper+gall), Iper LEONARDO LE MAIOLICHE - Faenza (Iper)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Finanziamento	Mediocredito banca SPA	05/10/2009	30/06/2029	Ammortamento quota capitale annuale costante di 0,94mln€	Bilancio IGD SIIQ SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	1,07			
14 MPS Palermo	Palermo (Galleria)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo	Monte dei Paschi di Siena	21/12/2010	30/11/2025	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 6,6mln€	Bilancio consolidato: i) il rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	1,01	48,65%		
15 CentroBanca Cone Gall	Conè (Galleria)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Finanziamento	CentroBanca	22/12/2010	31/12/2025	Ammortamento quota capitale annuale costante di 2,64mln€; balloon finale di 10,56mln€	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	1,01			
13 CR Veneto Mondovi	MONDOVICINO (Retail Park)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo	Cassa di Risparmio del Veneto	08/10/2009	01/11/2024	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,65mln€; balloon finale di 8,55mln€	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	1,01			
17 Carige Palermo IGD	Palermo (Iper)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo	Banca Carige	12/07/2011	30/06/2027	Ammortamento quota capitale crescente					
24 Notes 3,875% - Due 07/01/2019	unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario	Paying Agent - Bnp paribas	07/05/2014	07/01/2019	Bullet	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,55; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00.	47,57%	2,88	15,88%	1,99
25 Notes 4,335% - Due 07/05/2017	unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario	Paying Agent - Bnp paribas	07/05/2013	07/05/2017	Bullet					
26 Notes 2,65% - 21/04/2022	unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario	Paying Agent - Bnp paribas	21/04/2015	21/04/2022	Bullet	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,55; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00.	47,57%	2,88	15,88%	1,99
27 Notes 2,50% - 31/05/2021	unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario	Paying Agent - Citigroup	31/05/2016	31/05/2021	Bullet	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25	47,57%	2,88	15,88%	1,99

## Nota 28) Fondo Trattamento di fine rapporto

	Saldo al 01/01/15	(Utili)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2015
<b>Fondo TFR</b>	1.188.237	(135.405)	(19.357)	212.288	21.921	1.267.684

	Saldo al 01/01/16	(Utili)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2016
<b>Fondo TFR</b>	1.267.684	135.908	(39.711)	170.527	28.738	1.563.146

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

<i>IPOTESI DEMOGRAFICHE</i>	<i>PERSONALE DIPENDENTE</i>	<i>IPOTESI FINANZIARIE</i>	<i>anno 2016</i>
Probabilità di decesso	RG 48	Incremento del costo della vita	1,50%
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso	Tasso di attualizzazione	1,62%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria	Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Probabilità di dimissioni	2%	Incremento TFR	2,625%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%		

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti. In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ rilevato alla data della valutazione. L'applicazione di un tasso annuo di attualizzazione desunto dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ non avrebbe comportato effetti significativi.

### Informazioni aggiuntive

- ✓ analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariale ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- ✓ indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- ✓ indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- ✓ erogazioni previste dal piano.

### Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 Dicembre 2016

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	1.608.695,48 €
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	1.519.361,45 €
Tasso di attualizzazione +0,25% - Fondo TFR:	1.507.680,84 €
Tasso di attualizzazione -0,25% - Fondo TFR:	1.621.660,34 €
Tasso di turnover +1% - Fondo TFR:	1.534.179,54 €
Tasso di turnover -1% - Fondo TFR:	1.596.732,25 €

Service Cost 2017	192.404,79 €
-------------------	--------------

Duration del piano	19,70 anni
--------------------	------------

Erogazioni previste nel 1° anno	51.585,02 €
Erogazioni previste nel 2° anno	48.819,28 €
Erogazioni previste nel 3° anno	54.265,30 €
Erogazioni previste nel 4° anno	161.655,60 €
Erogazioni previste nel 5° anno	61.350,78 €

## Nota 29) Fondi per rischi ed oneri

	31/12/2015	Utilizzi	Accantonamenti	31/12/2016
F.do imposte e tasse	1.091.580	(147.149)	294.275	1.238.706
F.do salario variabile	482.469	(451.729)	572.574	603.314
F.do rischi ed oneri diversi	2.584.342			2.584.342
<b>Fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>4.158.391</b>	<b>(598.878)</b>	<b>866.849</b>	<b>4.426.362</b>

### Fondo imposte e tasse

Tale fondo si riferisce ad accantonamenti effettuati a fronte degli oneri che potrebbero emergere in relazione ad accertamenti tributari ed altre probabili passività fiscali. Gli incrementi sono relativi all'ulteriore accantonamento per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione a due centri commerciali.

### Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2017 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2016. L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nel primo semestre 2016.

### F.do rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri. Per maggiori informazioni si rimanda alla nota 44.

## Nota 30) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Debiti per imposta sostitutiva	78.729	153.388	(74.659)
Altre passività	5.713	5.713	0
<b>Debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>84.442</b>	<b>159.101</b>	<b>(74.659)</b>

La voce Debiti per imposta sostitutiva contiene la quota non corrente del debito per imposta sostitutiva relativa alla plusvalenza, determinatasi in occasione del conferimento nell'esercizio 2013, sull'ipermercato Centro Lame e in scadenza nel giugno 2018.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Depositi cauzionali v/Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	8.340.465	8.340.465	0
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno Soc. Coop.	1.002.500	1.007.438	(4.938)
Depositi cauzionali Distribuzione Centro Sud S.r.l.	450.000	0	450.000
Depositi cauzionali Adriatica Luce e Gas S.r.l.	30.000	30.000	0
Depositi cauzionali Campania Distribuzione Moderna S.r.l.	0	452.250	(452.250)
<b>Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate</b>	<b>9.822.965</b>	<b>9.830.153</b>	<b>(7.188)</b>

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge. Il decremento dei depositi cauzionali verso Campania Distribuzione Moderna è dovuto alla riclassifica degli stessi verso Distribuzione Centro Sud. Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per ulteriori informazioni.

### Nota 31) Passività finanziarie correnti

	Durata	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	16/12/2015 - 16/06/2016	0	16.700.000	(16.700.000)
Carisbo - Hot Money	16/12/2015 - 16/02/2016	0	10.001.233	(10.001.233)
Banco Popolare - Hot Money	16/12/2015 - 16/03/2016	0	3.500.000	(3.500.000)
Banco Popolare - Hot Money	13/12/2016 - 12/01/2017	12.500.000	9.000.000	3.500.000
Cassa di Risparmio del Veneto	13/12/2016 - 12/01/2017	18.502.053	15.001.973	3.500.080
Bnl - Bologna	30/12/2016 - 12/01/2017	8.540.196	18.500.000	(9.959.804)
Cassa risp. Firenze hot money	21/12/2015 - 22/02/2016	0	15.001.233	(15.001.233)
Banca Regionale Europea hot money	13/12/2016 - 12/01/2017	20.000.394	20.001.890	(1.496)
Cassa di Risparmio di Cesena c/c	a vista	0	4.996.228	(4.996.228)
Mps c/c	a vista	0	7.985.552	(7.985.552)
Banca Carige	a vista	21.518	0	21.518
Emilbanca c/c	a vista	1.489.363	1.489.395	(32)
<b>Totale debiti verso banche</b>		<b>61.053.524</b>	<b>122.177.504</b>	<b>(61.123.980)</b>
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	2.002.247	11.388.031	(9.385.784)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.008.633	970.109	38.524
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	603.258	567.802	35.456
09 Interbanca IGD	25/09/2006-05/10/2021	13.144.524	12.731.069	413.455
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.134.074	4.136.127	(2.053)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.413.866	1.325.580	88.286
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.714.100	1.728.868	(14.768)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933.852	933.333	519
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	1.962.111	1.918.189	43.922
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.571.932	1.536.922	35.010
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640.000	2.640.000	0
18 Cassa risp Firenze ipotecario	20/12/2011 - 19/12/2016	0	19.979.018	(19.979.018)
<b>Totale debiti per mutui</b>		<b>31.128.597</b>	<b>59.855.048</b>	<b>(28.726.451)</b>
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	312.892	302.914	9.978
Aggiustamento prezzo Punta di Ferro		0	1.592.044	(1.592.044)
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>		<b>312.892</b>	<b>1.894.958</b>	<b>(1.582.066)</b>
Bond 122,9 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	6.960.739	191.275	6.769.464
Bond 22 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	1.247.778	34.240	1.213.538
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	4.747.350	4.747.097	253
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	2.987.458	2.979.295	8.163
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	4.397.260	0	4.397.260
<b>Totale debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>20.340.585</b>	<b>7.951.907</b>	<b>12.388.678</b>
<b>Passività finanziarie correnti</b>		<b>112.835.598</b>	<b>191.879.417</b>	<b>(79.043.819)</b>
<b>Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate</b>		<b>18.170.927</b>	<b>2.000.089</b>	<b>16.170.838</b>

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato, i finanziamenti a breve contratti con il sistema bancario e i debiti finanziari verso parti correlate connessi all'utilizzo di un conto corrente improprio di tesoreria.

Le principali variazioni delle *passività finanziarie correnti* sono riconducibili:

- ✓ alla riduzione delle linee di finanziamento a breve termine (hot money), sostituite da passività finanziarie non correnti a seguito dell'emissione del prestito obbligazionario commentato in nota 27;
- ✓ al pagamento del debito per aggiustamento del prezzo di acquisto della partecipazione nella società Punta di Ferro;

- ✓ al pagamento delle quote capitale in scadenza nell'esercizio sui mutui in essere e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti;
- ✓ alla riclassifica dalle passività finanziarie non correnti del prestito obbligazionario in scadenza in data 7 maggio 2017;
- ✓ all'incremento del debito relativo al conto corrente improprio in essere verso le controllate Punta di Ferro SIINQ S.p.A. e Igd Management S.r.l., rispettivamente per Euro 17.680.514 ed Euro 482.492, oltre al rateo interessi maturato.

### Nota 32) Posizione finanziaria netta

Nella tabella che segue è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015. 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.

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		
	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(1.125.370)	(8.571.706)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(187.018.210)	(51.447.409)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(188.143.580)</b>	<b>(60.019.115)</b>
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	18.170.927	2.000.089
Passività finanziarie correnti	61.053.524	123.769.548
Quota corrente mutui	31.128.597	59.855.048
Passività per leasing finanziari quota corrente	312.892	302.914
Prestiti obbligazionari quota corrente	20.340.585	7.951.907
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>131.006.525</b>	<b>193.879.506</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>(57.137.055)</b>	<b>133.860.391</b>
Attività finanziarie non correnti	(100.000)	(100.000)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.250.791	4.563.683
Passività finanziarie non correnti	246.554.453	267.663.232
Prestiti obbligazionari	574.141.038	282.349.799
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>824.846.282</b>	<b>554.476.714</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>767.709.227</b>	<b>688.337.105</b>

### Nota 33) Debiti commerciali e altri debiti

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>Variazioni</b>
Debiti commerciali e altri debiti	10.363.410	7.487.998	2.875.412

L'incremento della voce rispetto all'esercizio precedente è stato prevalentemente determinato dall'avanzamento dei lavori e appalti eseguiti nell'ultimo trimestre e relativi in particolare al progetto in corso "Ampliamento Esp".

### Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	189.122	140.254	48.868
IGD Management S.r.l.	11.197	9.856	1.341
Consorzio Lame	8.075	8.075	0
Consorzio La Torre	17.868	4.500	13.368
Consorzio Cone'	587	622	(35)
Consorzio Clodi	0	54.517	(54.517)
Consorzio Porta a Mare	3.350	0	3.350
Consorzio Leonardo	27.466	3.522	23.944
Consorzio I Bricchi	0	104.420	(104.420)
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	1.013.891	0	1.013.891
Consorzio Centro Le Maioliche	1.437	0	1.437
DistribuzioneCentro Sud S.r.l.	900	0	900
Consorzio Crema	23.463	4.003	19.460
Consorzio prop. Fonti del Corallo	5.960	19.260	(13.300)
Consorzio del Commendone	63.042	0	63.042
<b>Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate</b>	<b>1.366.358</b>	<b>349.029</b>	<b>1.017.329</b>

L'incremento dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 1.017.329 ed è relativo prevalentemente al differimento del pagamento del saldo sul prezzo di acquisto della Galleria Maremà per Euro 1 milione nei confronti di Unicoop Tirreno. Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per maggiori informazioni.

### Nota 35) Passività per imposte

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Irpef /addizionali regionali e comunali	381.785	341.820	39.965
Debito per Iva	0	809.375	(809.375)
Consorzio di bonifica	0	10.900	(10.900)
Debito per imposta sostitutiva	78.729	80.470	(1.741)
<b>Passività per imposte</b>	<b>460.514</b>	<b>1.242.565</b>	<b>(782.051)</b>

Il decremento delle passività per imposte è sostanzialmente imputabile alla liquidazione Iva del mese di dicembre 2015 che aveva evidenziato un debito di imposta dovuto alla anticipata fatturazione nei confronti della controllante Coop Alleanza 3.0, dei canoni di locazione relativi al primo trimestre 2016. La voce contiene inoltre la quota corrente del debito per imposta sostitutiva sulle plusvalenze sull'ipermercato Lame, oltre ai debiti per trattenute Irpef a dipendenti e professionisti.

### Nota 36) Altre passività correnti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Previdenziali e assicurativi	203.288	180.814	22.474
Assicurativi	8.000	8.000	0
Verso personale dipendente	351.789	336.245	15.544
Depositi cauzionali	2.782.966	2.283.022	499.944
Debiti vs azionisti per dividendi	867	848	19
Acconti esigibili entro esercizio	4.739	62.829	(58.090)
Debiti verso amministratori per emolumenti	245.700	149.685	96.015
Altre passività	516.307	133.542	382.765
<b>Altre passività correnti</b>	<b>4.113.656</b>	<b>3.154.985</b>	<b>958.671</b>

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants e l'incremento è dovuto principalmente all'incasso di depositi cauzionali a garanzia connessi all'apertura del centro commerciale di Grosseto.

L'incremento della voce Altre passività è ascrivibile all'iscrizione di debiti per indennità di esproprio e di occupazione su aree relative al progetto Ampliamento Esp.

### Nota 37) Altre passività correnti vs parti correlate

Altre passività correnti vs parti correlate	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Debiti per consolidato fiscale	324.585	181.531	143.054
Dettaglio:			
IGD Management S.r.l.	193.559	131.164	62.395
Porta Medicea S.r.l.	106.717	50.367	56.350
Punta di ferro SIINQ S.p.A.	24.309	0	24.309
Altri debiti	14.484	4.891.428	(4.876.944)
<b>Passività correnti vs parti correlate</b>	<b>339.069</b>	<b>5.072.959</b>	<b>(4.733.890)</b>

Il decremento della voce è prevalentemente da ricondurre all'imputazione a conto economico dei canoni di locazione relativi al primo trimestre 2016 conseguenti alla fatturazione anticipata nei confronti della controllante Coop Alleanza 3.0 avvenuta nell'esercizio precedente. Il debito per consolidato fiscale, al 31/12/2016, di importo pari ad Euro 324.585 e l'incremento è relativo al trasferimento al consolidato fiscale 2016 delle perdite fiscali, al netto dei crediti Ires delle società Porta Medicea S.r.l., Punta di Ferro SIINQ S.p.A. e IGD Management S.r.l..

### Nota 38) Dividendi pagati e proposti

Nel corso dell'esercizio la capogruppo, come da delibera dell'assemblea degli azionisti per l'approvazione del bilancio del 31 dicembre 2015 tenutasi il 14 aprile 2016, ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,04 Euro per ognuna delle 813.045.631 azioni in circolazione, per un valore totale Euro 32.521.825,24.

### Nota 39) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.18.

Informativa sulle parti correlate	CREDITI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	127.273	0	189.122	8.340.465	1	0	724.333	73.114
Robintur S.p.A.	147	0	0	0	0	0	0	0
Viaggia con noi S.r.l.	66	0	0	0	0	0	0	0
Librerie Coop S.p.A.	21.465	0	0	0	0	0	0	0
Adriatica Luce e Gas S.r.l.	26.020	0	0	30.000	0	0	0	0
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	32.463	0	1.028.375	1.002.500	0	0	43.880.000	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	5.960	0	0	0	17.960	0
Consorzio Cone'	0	0	587	0	0	0	0	0
Consorzio Clodi	7.315	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Crema	0	0	23.463	0	0	0	19.232	0
Consorzio I Bricchi	32.683	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Katané	163	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Lame	0	0	8.075	0	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	0	0	27.466	0	0	0	28.626	0
Consorzio La Torre	437	0	17.868	0	0	0	0	0
Consorzio Porta a Mare	50.583	0	3.350	0	0	0	0	0
DistribuzioneCentro Sud S.r.l.	0	0	900	450.000	0	0	40.000	0
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	1.356	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio del Commendone	1.281	0	63.042	0	0	0	0	0
Consorzio Centro Le Maioliche	0	0	1.437	0	0	0	0	0
R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l.	3	0	0	0	0	0	0	0
Rgd ferrara 2013 S.r.l.	347.554	151.226	0	0	0	0	0	0
IGD Management S.r.l.	30.908	54.833.622	204.756	0	482.565	0	0	0
Punta di ferro SIINQ S.p.A.	116.533	0	24.309	0	17.688.361	0	0	0
Millennium Gallery S.r.l.	105.842	6.256.679	0	0	0	0	0	0
IGD Property SIINQ S.p.A.	102.806	125.776.683	0	0	0	0	0	0
Porta Medicea S.r.l.	38.839	0	106.717	0	0	0	7.175.160	0
Winmarkt Management S.r.l.	27.952	0	0	0	0	0	0	0
Win Magazin S.A.	8.192	0	0	0	0	0	0	0
Arco Campus s.r.l.	32	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>1.079.913</b>	<b>187.018.210</b>	<b>1.705.427</b>	<b>9.822.965</b>	<b>18.170.927</b>	<b>0</b>	<b>51.885.311</b>	<b>73.114</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>18.767.250</b>	<b>187.118.210</b>	<b>16.182.493</b>	<b>9.907.407</b>	<b>955.952.807</b>	<b>20.424</b>		
<b>Totale incremento/ decremento del periodo</b>							<b>74.123.593</b>	<b>831.097</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>5,75%</b>	<b>99,95%</b>	<b>10,54%</b>	<b>99,15%</b>	<b>1,90%</b>	<b>0,00%</b>	<b>70,00%</b>	<b>8,80%</b>

<b>Informativa sulle parti correlate</b>	<b>RICAVI E ALTRI PROVENTI</b>	<b>PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>COSTI</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	19.584.660	0	312.092	28.621
Robintur S.p.A.	50.782	0	0	0
Librerie.Coop S.p.A.	468.583	0	0	0
Adriatica Luce e Gas S.r.l.	136.725	0	0	0
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	3.395.717	0	83.000	1.975
Consorzio Cone'	0	0	146.237	0
Consorzio Clodi	0	0	63.443	0
Consorzio I Bricchi	0	0	493.191	0
Consorzio Katané	133	0	0	0
Consorzio La Torre	317	0	251.911	0
Consorzio Porta a Mare	0	0	199.927	0
DistribuzioneCentro Sud S.r.l.	1.499.388	0	0	900
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	213.750	0	0	0
Coop Sicilia S.p.A.	5.138.850	0	0	0
Consorzio del Commendone	0	0	51.674	0
Consorzio Centro Le Maioliche	634	0	101.248	0
R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l.	13.092	0	0	0
Rgd ferrara 2013 S.r.l.	484.040	4.972	0	0
IGD Management S.r.l.	121.000	143.548	2.400	73
Punta di ferro SIINQ S.p.A.	235.000	0	0	10.395
Millennium Gallery S.r.l.	3.325.259	20.825	0	0
IGD Property SIINQ S.p.A.	1.024.459	59.824	0	1.706
Porta Medicea S.r.l.	134.500	0	0	0
Win Magazin S.A.	14.880	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>35.841.769</b>	<b>229.169</b>	<b>1.705.123</b>	<b>43.670</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>76.853.607</b>	<b>422.387</b>	<b>22.332.715</b>	<b>29.390.308</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>46,64%</b>	<b>54,26%</b>	<b>7,64%</b>	<b>0,15%</b>

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Coop Sicilia S.p.A., Robintur S.p.A., Librerie Coop S.p.A., R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l., Adriatica Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop., Campania Distribuzione Moderna S.r.l. (società fusa, a partire dal 1° marzo 2016, in Distribuzione Centro Sud S.r.l.), Distribuzione Lazio Umbria s.r.l. (società partecipata al 99,86% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.) e Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.).

Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

#### Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa facente capo

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. sono relative a:

- locazioni attive di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e supermercato; al 31 dicembre 2016 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 19,5 milioni;
- fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing;
- debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione;
- acquisto di area e riaddebito di parte dei lavori sostenuti nel retail park di Chioggia;

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 2016, 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 51 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 2016, l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 469 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Adriatica Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2016 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 105 migliaia, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.) fanno riferimento alla locazione attiva dell'Ipermercato di Guidonia e di Afragola per Euro 1,5 milioni, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Coop Sicilia S.p.A., società partecipata al 100% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., hanno avuto ad oggetto rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2016 i corrispettivi delle locazioni sono pari a circa Euro 5,1 milioni.

#### Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno Soc. Coop. si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2016 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 3,4 milioni;
- acquisizione, avvenuta in data 13 dicembre 2016 della Galleria del Centro Commerciale Maremà a Grosseto. Il corrispettivo è stato pari a 43,75 milioni di Euro, oltre imposte e oneri accessori.

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Lazio Umbria S.r.l. (società partecipata al 99,86% da Unicoop Tirreno) fanno riferimento alla locazione attiva al supermercato di Civita Castellana per Euro 213 migliaia.

#### 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., IGD Property SIINQ S.p.A., Porta Medicea S.r.l., Punta di Ferro SIINQ S.p.A. e Winmagazin S.A. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a finanziamenti concessi alle controllate Igd Property SIINQ S.p.A., Igd Management S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. e a debiti finanziari relativi al conto corrente improprio in essere verso le controllate Punta di Ferro SIINQ S.p.A. e 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., IGD Property SIINQ S.p.A., Porta Medicea S.r.l. e Punta di Ferro SIINQ S.p.A.; (iv) all'accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea S.r.l.) della porzione commerciale (sub ambiti Officine storiche, Lips e Arsenale) relativa alla realizzazione del Progetto Porta a Mare di Livorno, per un importo di circa 48 milioni di Euro, per il quale sono stati già versati acconti pari a circa 15,2 milioni di Euro (di cui Euro 7,1 milioni versati nel corso del 2016).

Le operazioni poste in essere con i Consorzi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi al *facility management* svolto all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi si riferiscono a spese condominiali per locali non locati e a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

Le operazioni poste in essere con RGD Ferrara 2013 S.r.l., società costituita il 30 settembre 2013 per la gestione del ramo d'azienda del Centro Commerciale "Darsena City" di Ferrara (detenuta in *joint venture* da IGD e Beni Stabili), sono relative a: (i) un rapporto di locazione attiva, da parte di IGD, dell'immobile Darsena (al 31 dicembre 2016 l'importo del corrispettivo del contratto di locazione è pari a circa Euro 484 migliaia) e (ii) al finanziamento oneroso, per un importo pari a circa Euro 150 migliaia, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e *spread* pari a 350 punti base.

## **Nota 40) Gestione del rischio finanziario**

### **Gestione dei rischi finanziari**

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari: rischio di tasso di interesse, rischio di liquidità, rischio di credito e rischio di cambio. Il Gruppo attua politiche operative e finanziarie finalizzate a ridurre l'impatto di tali rischi sulla performance aziendale, avvalendosi anche di strumenti finanziari derivati su tassi di interesse. Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

#### Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile.

Il Gruppo si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso, pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il Top Management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'Enterprise Risk Management di gruppo.

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

La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a ca. il 93,8% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari.

La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.

Si rimanda alla successiva nota 41) per le informazioni quantitative sui derivati.

#### Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità; risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito.

La Direzione Finanza monitora attraverso uno strumento di previsione finanziaria l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, e stabilisce inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.

In relazione all'indebitamento di medio/lungo, ciascuna linea di credito bancaria finanzia un progetto, in tal senso viene ridotto l'eventuale rischio connesso alla necessità di rifinanziamento. I finanziamenti di medio/lungo periodo possono essere subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di Enterprise Risk Management adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.

Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito non utilizzate.

La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla propria reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

#### 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 un'analisi circa il livello di rischio associato a ciascun operatore e quindi individuare il grado di solvibilità degli stessi; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

#### Rischi di cambio

La Società utilizza come moneta di conto, per tutte le proprie attività di acquisto e vendita, l'Euro.

### **Gestione del capitale**

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti. Tale obiettivo viene perseguito attraverso:

1. il mantenimento del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2015 tale rapporto era pari allo 0,93x, mentre al 31 dicembre 2016 il rapporto è pari allo 0,97x;
2. il mantenimento del rapporto tra Posizione finanziaria netta (al netto dei debiti per leasing finanziario contratto per l'acquisto delle sedi aziendali) e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 50% (loan to value). Al 31 dicembre 2016 tale rapporto è pari al 48,25%, rispetto al 47,07% del 31 dicembre 2015.

## Nota 41) Strumenti derivati

La Società ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo 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 7: 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	31/12/2016	31/12/2015	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	0	12.057	(12.057)	2
Passività per strumenti derivati	(27.062.806)	(30.007.631)	2.944.825	2
<b>IRS effetto netto</b>	<b>(27.062.806)</b>	<b>(29.995.574)</b>	<b>2.932.768</b>	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio Contratti	IRS 07 - Banca Aletti 3.420%	IRS 09 - BNP Paribas 3.439%	IRS 10 - ex MPS 3.439%	IRS 08 - ex MPS 3.420%	IRS 06 - Carisbo 3.3495%	IRS 12 - Carisbo 3.177%	IRS 11 - ex MPS 3.175%
Importo Nominale	11.787.842	11.787.842	11.787.842	11.787.842	7.546.547	11.787.842	11.787.842
Data Accensione	10/06/2009	10/06/2009	11/06/2009	12/06/2009	12/02/2009	27/10/2009	28/10/2009
Data Scadenza	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021	05/10/2021
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%	3,18%

Dettaglio Contratti	IRS 16 - Aletti 3.285%	IRS 17 - Aletti 2.30%	IRS 14 - Carisbo 3.272%	IRS 13 - Carisbo 3.412%	IRS 15 - ex MPS 3.25%	IRS 18 - MPS 2.30%	IRS 19 - Carisbo 2.30%
Importo Nominale	6.495.302	13.056.250	8.660.403	8.261.173	6.495.302	13.056.250	13.056.250
Data Accensione	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	30/04/2010	31/08/2010	27/08/2010
Data Scadenza	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%	2,30%

Dettaglio Contratti	IRS 20 - Carisbo 2.285%	IRS 21 - MPS 2.80%	IRS 22 - Carisbo 3.25%	IRS 24 - Carisbo 2.429%	IRS 23 - Carisbo 2.429%	IRS 25 - Aletti 2.427%
Importo Nominale	13.056.250	10.357.143	20.925.000	16.830.000	6.732.000	10.098.000
Data Accensione	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011
Data Scadenza	27/03/2024	31/03/2024	01/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,29%	2,80%	3,25%	2,43%	2,43%	2,43%

## Nota 42) Eventi successivi alla data di bilancio

Alla data di approvazione non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che impongano alla Società di rettificare gli importi rilevati nel bilancio o di iscrivere elementi non rilevati in precedenza.

## Nota 43) Impegni

La Società alla data del 31 dicembre 2016 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

- Accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea S.r.l.) della porzione commerciale (sub ambiti Officine storiche, Lips e Arsenale) relativa alla realizzazione del Progetto Porta a Mare di Livorno, per un importo di circa 48 milioni di Euro, per il quale sono stati già versati acconti pari a circa 15,2 milioni di Euro;
- Contratto di appalto per le urbanizzazioni e movimenti terra in relazione all'ampliamento del Centro Commerciale Esp, per un importo residuo pari a circa Euro 1,2 milioni, afferente agli impegni derivanti dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta con il Comune di Ravenna in data 24 giugno 2014. Per tale Convenzione residuano ulteriori impegni per circa Euro 1,9 milioni.
- Contratto di appalto per l'esecuzione di opere strutturali, edili e di finitura relativi all'ampliamento del Centro Commerciale Esp per un importo complessivo di circa Euro 6 milioni.
- Contratto di appalto per l'esecuzione di impianti relativi all'ampliamento del Centro Commerciale Esp per un importo complessivo di circa Euro 2,7 milioni.
- Contratto di affitto passivo della galleria Fonti del Corallo: i canoni stimati da corrispondere entro il prossimo esercizio ammontano a circa Euro 3.325 migliaia, quelli dal 2° al 5° anno successivo ammontano a circa Euro 13.300 migliaia e quelli dal 6° al 10° anno successivo ammontano a circa Euro 14.131 migliaia. Per quanto riguarda i ricavi generati dalla suddetta galleria si rimanda alla nota 1).

#### **Nota 44) Contenzioso**

##### **Darsena**

A seguito dell'accordo di scioglimento della *Joint venture* con Beni Stabili S.p.A. SIIQ avvenuto in data 15 dicembre 2010, con conseguente cessione del 50% delle quote da parte di Immobiliare Larice (ora IGD Management s.r.l.) della partecipazione in RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) e dell'acquisto in comproprietà del Centro Commerciale Darsena City, IGD SIIQ S.p.A. nell'ambito della strategia processuale concordata con Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha intrapreso le seguenti iniziative:

IGD SIIQ S.p.A. nel novembre 2011 ha depositato un ricorso ex art. 447bis c.p.c. davanti al Tribunale di Ferrara per ottenere la condanna di Magazzini Darsena S.p.A. al pagamento dei canoni insoluti maturati dal 1° gennaio 2011. Dopo una serie di rinvii, sia d'ufficio che per effetto della D.L. 74/2012, la causa è stata interrotta all'udienza del 27 novembre 2013 in conseguenza della dichiarazione di fallimento di Magazzini Darsena S.p.A..

Nel luglio 2013 IGD ha depositato un ricorso ex art. 447 bis c.p.c. anche nei confronti della società Darsena F.M. s.r.l. in surroga, per i canoni di locazione dovuti nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A.. In conseguenza della dichiarazione di fallimento di Darsena F.M. s.r.l. la causa è stata interrotta all'udienza del 22 gennaio 2014.

#### **FALLIMENTO DI MAGAZZINI DARSENA S.P.A E FALLIMENTO DI DARSENA F.M. S.R.L.**

Con sentenze del 26-29 luglio 2013 il Tribunale di Ferrara ha dichiarato fallite entrambe le società.

A seguito della succitata dichiarazione fallimento le società IGD SIIQ S.p.A. e Beni Stabili S.p.A. SIIQ sono poi, riuscite a raggiungere un accordo, a parziale transazione, con il curatore fallimentare sottoscritto in data 29 ottobre 2013.

In virtù del citato accordo transattivo le società hanno ottenuto la restituzione dell'immobile dalla Curatela del Fallimento Magazzini Darsena S.p.A. e, tramite una *Joint Venture* partecipata al 50% da IGD SIIQ S.p.A. e Beni Stabili S.p.A. SIIQ, hanno acquisito l'azienda (con le relative autorizzazioni commerciali) dalla curatela del fallimento Darsena FM S.p.A. per un prezzo di 255 migliaia di Euro oltre imposte, hanno risolto il contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile adiacente denominato immobile B ed i relativi contratti collegati, hanno ottenuto l'accettazione in via definitiva da parte di Magazzini Darsena della riduzione di prezzo di 2.500 migliaia di Euro per la compravendita dell'immobile c.d. "A" (somma che ricordiamo Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha già incassato attraverso l'escussione della

fideiussione di 2,5 milioni consegnata da Magazzini Darsena a garanzia del pagamento dell'aggiustamento del prezzo di compravendita).

Nell'ambito della citata transazione le società non hanno, peraltro, rinunciato a tutti i crediti maturati sino alla dichiarazione di fallimento e derivanti in virtù dei giudizi intrapresi nei confronti delle società fallite che quindi sono stati quasi interamente ammessi al passivo.

Infine si evidenzia che nel corso del 2012 IGD SIIQ S.p.A. è stata convenuta in giudizio da Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM s.r.l. e Partxo S.p.A., in merito all'espletamento del mandato di gestione del Centro Commerciale Darsena City. IGD SIIQ S.p.A. si è costituita depositando atto di comparsa e relative memorie istruttorie. Tenuto conto delle valutazioni espresse dai legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD SIIQ S.p.A. nel descritto contenzioso, poiché ritengono che le pretese attoree non siano supportate da sufficienti elementi di fatto e di diritto, la Società non ha provveduto ad appostare passività al riguardo. In data 17 luglio 2013 è stata depositata la sentenza presso il Tribunale di Ferrara che ha rigettato le domande attoree e condannato Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM s.r.l. e Partxco S.p.A. a rifondere in favore di IGD SIIQ S.p.A. le spese di lite quantificate in Euro 20.000,00.

In relazione alla sentenza sopra riportata, in data 8 ottobre 2013 è stato notificato ad IGD SIIQ S.p.A. atto di citazione in appello innanzi alla Corte d'Appello di Bologna, da parte di Partxco S.p.A., obbligata a manlevare IGD SIIQ S.p.A. Alla prima udienza del 4 marzo 2014, la Corte ha fissato l'udienza al 18 dicembre 2018 per la precisazione delle conclusioni. Medio tempore con sentenza del 24 giugno 2014, Partxco è stata dichiarata fallita e, pertanto, anche quest'ulteriore giudizio si interromperà alla prossima udienza fissata per la precisazione delle conclusioni, a seguito della dichiarazione del procuratore di Partxco, salvo riassunzione da parte dal Curatore. I legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD SIIQ S.p.A., anche all'esito della proposizione del gravame, hanno ribadito che sussistono valide ragioni per confidare nel rigetto dell'appello interposto e nella conseguente conferma della sentenza di primo grado, in considerazione della correttezza dell'iter logico argomentativo posto alla base del provvedimento e della documentazione prodotta nel giudizio di primo grado a conferma del corretto e puntuale adempimento di IGD a tutte le obbligazioni assunte.

### **Vibo Valentia**

Dal maggio 2013 era pendente una controversia dinanzi al Tribunale di Milano promossa da G.A.M. S.p.A. nei confronti di IGD SIIQ S.p.A., relativamente all'Accordo Quadro sottoscritto tra le stesse nel maggio 2007, avente ad oggetto l'acquisto, da parte di IGD, del 50% delle quote di una NewCo, proprietaria di un Centro Commerciale in Vibo Valentia, da costruirsi ad onere della parte promittente venditrice GAM, il tutto subordinatamente al buon esito dell'attività di *due diligence* ivi prevista.

Fin dal giugno 2012, IGD SIIQ S.p.A., essendo scaduti i relativi termini ed avendo avuto esito negativo la *due diligence*, aveva comunicato a G.A.M. S.p.A. il venir meno dell'Accordo Quadro per più concorrenti ragioni e, in ogni caso, la sua volontà di recedere da tale Accordo Quadro; esito negativo e recesso che la promittente venditrice GAM aveva invece contestato.

Oggetto del contenzioso era, pertanto, la richiesta di GAM di accertamento di una asserita intervenuta risoluzione del citato Accordo Quadro per ritenuto inadempimento di IGD, con conseguente domanda di condanna al risarcimento dei danni dalla stessa asseritamente patiti; domande contestate da IGD che, eccependone l'infondatezza, chiedeva accertarsi il venir meno, per diversi concorrenti motivi (ivi compreso l'esito negativo della *due diligence* e il conseguente recesso), dell'Accordo Quadro e la condanna in via riconvenzionale dell'attrice.

Tenuto conto della ritenuta infondatezza delle pretese avversarie, anche secondo la valutazione espressa al riguardo dai propri consulenti, la Società non aveva provveduto ad appostare nel passivo alcun fondo al riguardo. La descritta controversia è stata definita in primo grado con sentenza del Tribunale di Milano n. 628/2015 del dicembre 2014, pubblicata in data 19 gennaio 2015, che, con motivazione logica e coerente, ha rigettato tutte le domande formulate da GAM nei confronti di IGD, ritenendo fondati i motivi che avevano condotto all'esito negativo della *due diligence* e conseguentemente legittimo il recesso esercitato da IGD dall'Accordo Quadro, ormai venuto quindi meno, e

condannando altresì, in via riconvenzionale, la attrice, oltre che al rimborso delle spese legali, anche al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c. per lite temeraria, in favore di IGD.

In data 10 aprile 2015, GAM ha notificato a IGD atto di citazione in appello con richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza di primo grado. IGD si è costituita in giudizio in data 30 giugno 2015, depositando comparsa di costituzione e risposta in appello con appello incidentale subordinato, contestando tutti i motivi di impugnazione *ex adverso* sollevati. All'udienza del 15.09.2015 il Collegio ha rigettato l'istanza di sospensiva della provvisoria esecutorietà della sentenza di primo grado formulata da GAM e ha rinviato la causa per precisazione delle conclusioni al 1 dicembre 2015. La causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione alle parti dei termini per il deposito delle conclusionali e repliche, con scadenza rispettivamente al 29 gennaio 2016 e al 19 febbraio 2016. In data 25 febbraio 2016 la Corte di Appello di Milano ha emanato una ordinanza di rimessione nei termini per effetto del collocamento fuori ruolo di un consigliere e, pertanto, non potendosi ricostituire il Collegio ai fini della decisione, ha fissato quale nuova data di precisazione delle conclusioni il 7 giugno 2016 dalla quale decorrono i nuovi termini per il deposito della sentenza. In data 7 luglio 2016 è stata comunicata dalla Cancelleria la sentenza, *infra* meglio riassunta.

Con l'appello proposto, GAM ha chiesto la riforma della sentenza n. 628/2015 sulla base delle stesse argomentazioni, già svolte nel giudizio di primo grado dinanzi al Tribunale di Milano, già ritenute infondate e non meritevoli di accoglimento dalla sentenza impugnata, con una congrua e logica motivazione. La sentenza della Corte d'Appello ha integralmente rigettato l'impugnazione da parte di GAM, confermando la sentenza di primo grado (anche con riguardo alla condanna di lite temeraria ex art. 96 c.p.c.) e ha condannato GAM a rimborsare le spese di giudizio di secondo grado a IGD, corroborando la fondatezza della posizione di quest'ultima. Sono decorsi i termini per l'impugnazione della decisione di secondo grado da parte dell'appellante soccombente e pertanto la sentenza di appello è diventata inoppugnabile.

### **Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l.**

Con atto di citazione notificato nel corso del primo semestre 2015, la società Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l. ("IIS"), ha citato in giudizio, dinanzi al Tribunale di Ravenna, IGD SIIQ S.p.A. ("IGD") con riguardo alla compravendita della galleria commerciale, nell'ambito del più ampio acquisto del Centro Commerciale sito in Gravina di Catania e denominato "Katanè", stipulato in data 29 ottobre 2009 (la compravendita, di seguito, anche solo il "Contratto" e la galleria commerciale anche solo la "Galleria"). La controversia attiene, in particolare, alla spettanza, o meno, in favore di IIS, ai sensi dell'Art. 2 del Contratto, dell'eventuale integrazione del prezzo convenuta tra le parti e da quantificarsi, dopo il quinto anniversario dalla data di apertura al pubblico del Centro Commerciale, in base a specifici parametri.

La lite è sorta, in particolare, con riguardo al perimetro del monte canoni da considerare per il calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo e per il calcolo del monte canoni iniziale, rispetto al quale calcolare l'eventuale incremento dello stesso.

Nello specifico, IIS ha chiesto al Tribunale di Ravenna di accertare che, ai fini del calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, occorresse tener conto anche di voci, ad avviso di IGD invece da escludere da tale calcolo.

In data 25 giugno 2015, IGD si è costituita in giudizio tramite deposito di comparsa di costituzione e risposta tramite cui ha integralmente contestato le assunzioni avversarie, ritenendo non dovuta da IGD in favore di IIS alcuna integrazione del prezzo, stante il non incremento del monte canoni rilevante ai fini del suddetto calcolo rispetto alla soglia convenuta.

Sulla scorta degli argomenti articolati in atto, IGD ha chiesto al Tribunale di Ravenna di rigettare integralmente le domande formulate da IIS. In via subordinata, IGD ha altresì eccepito che una diversa interpretazione della clausola relativa alla quantificazione dell'eventuale integrazione del prezzo sarebbe da ritenersi nulla, avendo un oggetto non determinato né determinabile.

L'udienza, fissata nell'atto di citazione per il 15 luglio 2015, è stata differita d'ufficio al 20 luglio 2015. Nel corso dell'udienza del 20 luglio 2015 sono stati concessi i termini ex art. 183, comma 6, c.p.c. con rinvio all'udienza del 15 dicembre 2015, all'esito della quale su espresso invito del Giudice, IIS ha rinunciato all'istanza ex art.696 bis cpc.

Dopo il rituale scambio delle memorie istruttorie, il Giudice ha altresì rinviato per la discussione dei mezzi istruttori all'udienza del 6 aprile 2016. A scioglimento della riserva, in data 6 giugno il Giudice del Tribunale di Ravenna ha pronunciato ordinanza non ammettendo la prova per interpellato e per testi richiesti da IIS ed ammettendo la prova per testi richiesta da IGD. Ha inoltre ammesso la CTU volta alla quantificazione del monte canoni contrattualmente rilevante per il calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, indicando i parametri che devono essere seguiti dal CTU per tale quantificazione, fissando l'udienza del 6 luglio 2016 per il giuramento del CTU incaricato nonché per l'escussione dei testi indicati da IGD (i testi indicati dall'attrice non sono stati ammessi).

Nel corso dell'udienza del 6 luglio 2016, il Giudice ha escusso i testimoni chiamati su istanza della convenuta IGD e ha conferito incarico al CTU, che ha prestato il giuramento di rito. È stata fissata, per la prima riunione peritale, la data del 12 settembre 2016. L'udienza per la discussione della CTU originariamente fissata per il 15 febbraio 2017 è stata successivamente differita, concedendo un rinvio complessivo di ulteriori 120 giorni. Allo stato l'udienza di discussione sarà celebrata non prima del 15 giugno 2017.

La ricostruzione interpretativa della clausola relativa all'eventuale integrazione prezzo, sostenuta da IGD nell'ambito delle proprie difese, supportata anche dalle valutazioni espresse dai legali ai quali è affidata la tutela dei propri diritti, fa ritenere ragionevole attendersi un esito, per buona parte, positivo.

#### **Nota 45) Contenzioso fiscale**

A seguito della verifica fiscale condotta dalla Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate, conclusa l'11 settembre 2008, è stato notificato alla Società un processo verbale di constatazione, senza significativi rilievi, nel quale, tra l'altro, è stata proposta una rideterminazione della valorizzazione delle rimanenze finali per circa Euro 645.000, per un'imposta pari a circa Euro 213,1 migliaia per Ires e a circa Euro 27,4 migliaia per Irap, già liquidate, oltre a sanzioni pari a Euro 240,5 migliaia, anch'esse già liquidate.

Successivamente, è stato notificato alla Società un avviso di accertamento in cui è stata rilevata la non corretta interpretazione della tipologia contrattuale (vendita di cosa futura piuttosto che appalto) e la conseguente classificazione delle rimanenze stesse, che, ai fini tributari, determina la corretta modalità di calcolo dell'imposta. La Società ha presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna avverso tale avviso di accertamento e, nel mese di gennaio 2011, è stata depositata presso la segreteria di detta commissione la sentenza che rigetta il ricorso e ne compensa le spese.

Nel mese di settembre 2011, l'Emittente ha presentato appello e contestuale istanza di discussione in pubblica udienza alla Commissione Tributaria Regionale avverso tale sentenza, chiedendo la integrale illegittimità e/o annullamento dell'avviso di accertamento.

Nel mese di maggio 2014 la Commissione Tributaria Regionale ha respinto l'appello e, pertanto, in data 28 agosto 2014 è stata notificata alla Società la cartella di pagamento relativa alla liquidazione del restante terzo di imposte e sanzioni che sono state versate il 24 ottobre 2014.

Si precisa che nel mese di dicembre 2014, la Società ha presentato ricorso in Cassazione e, a conclusione del giudizio, procederà con la richiesta del rimborso della predetta imposta poiché tale contenzioso ha prodotto un mero effetto traslativo da un esercizio al successivo.

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.a., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indeducibilità della relativa IVA assolta, pari ad euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto

alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.a. a IGD per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinnanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato tale atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.

Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste di cessata materia del contendere avanzate dalla società e dall'Ufficio ai fini Ires e Irap, mentre per quanto riguarda le controdeduzioni presentate dall'Ufficio e la memoria difensiva presentata dalla Società, ai fini Iva, i giudici della Commissione si sono riservati di valutare la questione e ad oggi si è in attesa della decisione degli stessi.

In data 17 marzo 2016, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna ha iniziato una verifica fiscale relativa al periodo d'imposta 2013, che si è conclusa con un processo verbale di constatazione notificato alla società il 6 luglio 2016. Con tale atto, i verificatori hanno formulato alcuni rilievi riguardanti:

- (i) la riallocazione di alcuni proventi netti dalla gestione esente alla gestione imponibile (maggior imponibile teorico: euro 418.674,70, ai fini Ires; euro 877.469,93, ai fini Irap);
- (ii) l'indebita deduzione ai fini Ires di un componente negativo di reddito dell'importo di euro 80.000;
- (iii) la riduzione della deduzione spettante a titolo di Aiuto alla Crescita Economica per € 14.780,29

per un importo complessivo a titolo d'imposte pari a circa euro 132.000,00 (ires) e 34.000,00 (irap).

Al riguardo, si rileva, inoltre, che, ai fini Ires, la perdita fiscale di gruppo determinata in relazione al periodo d'imposta 2013, non ancora riassorbita, risulta capiente rispetto all'importo complessivo di tutti i rilievi, compresa la quota, prevalente generata da un rilievo ritenuto comunque infondato e nei confronti del quale a fronte dell'eventuale accertamento si provvederà alla impugnazione.

#### **Nota 46) IFRS 7 - “Strumenti finanziari: informazioni integrative”**

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dall'*International Accounting Standard* n.39.

Per le attività finanziarie tale trattamento è differenziato tra le categorie:

- Attività finanziarie al *fair value* con variazioni imputate a conto economico: la Società, al 31.12.2016, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria.
- Investimenti detenuti fino a scadenza: la Società non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.
- Finanziamenti e crediti: la Società ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al loro valore nominale (al netto di eventuali svalutazioni);

- Attività finanziarie disponibili per la vendita: la Società non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

Con riferimento alle passività finanziarie, sono invece previste due sole categorie:

- Passività finanziarie al fair value con variazioni imputate a conto economico. la Società, al 31.12.2016, 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 31/12/2016 e al 31/12/2015:

	Valore contabile						Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
	Attività/passività finanziarie designate al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value declassate per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato				
<b>31-dic-16</b>										
<b>ATTIVITA'</b>										
Altre attività non correnti										
Crediti vari e altre attività non correnti			20.424				20.424		20.424	20.424
Partecipazioni			518.051.100				518.051.100		518.051.100	518.051.100
Attività finanziarie non correnti			100.000				100.000		100.000	100.000
Attività per strumenti derivati							0	0	0	0
Attività correnti										
Crediti commerciali e altri crediti			5.712.278				5.712.278	5.712.278		5.712.278
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate			871.265				871.265	871.265		871.265
Altre attività correnti			622.083				622.083	622.083		622.083
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate			187.018.210				187.018.210	187.018.210		187.018.210
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti				0			0	0		0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			1.125.370				1.125.370	1.125.370		1.125.370
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>713.520.730</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>713.520.730</b>	<b>195.349.205</b>	<b>518.171.525</b>	<b>713.520.730</b>
<b>PASSIVITA'</b>										
Passività finanziarie										
Passività per strumenti derivati							27.062.806		27.062.806	27.062.806
Debiti verso banche							61.053.524	61.053.524		61.053.524
Leasing							4.563.683	312.892	4.250.791	4.442.181
Bond							594.481.623	20.340.585	574.141.038	622.469.105
Debiti verso altri finanziatori							0	0	0	0
Debiti per mutui							277.683.050	31.128.597	246.554.453	273.154.867
Passività finanziarie vs. parti correlate							18.170.927	18.170.927		18.170.927
Passività non correnti										
Debiti vari e altre passività non correnti							5.713		5.713	5.713
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate							9.822.965		9.822.965	9.822.965
Passività correnti										
Debiti commerciali e altri debiti							10.363.410	10.363.410		10.363.410
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate							1.366.358	1.366.358		1.366.358
Altre passività correnti							3.558.579	3.558.579		3.558.579
Altre passività correnti vs. parti correlate							14.484	14.484		14.484
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>981.084.316</b>	<b>27.062.806</b>	<b>1.008.147.122</b>	<b>861.837.766</b>	<b>1.031.484.919</b>

	Valore contabile										Fair value
	Attività/passività finanziarie designate al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
<b>31-dic-15</b>											
<b>ATTIVITA'</b>											
Altre attività non correnti											
Crediti vari e altre attività non correnti			19.159					19.159		19.159	19.159
Partecipazioni			522.512.481					522.512.481		522.512.481	522.512.481
Attività finanziarie non correnti			100.000					100.000		100.000	100.000
Attività per strumenti derivati							12.057	12.057		12.057	12.057
<b>Attività correnti</b>											
Crediti commerciali e altri crediti			7.098.872					7.098.872	7.098.872		7.098.872
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate			526.759					526.759	526.759		526.759
Altre attività correnti			545.129					545.129	545.129		545.129
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate			51.447.409					51.447.409	51.447.409		51.447.409
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			8.571.706					8.571.706	8.571.706		8.571.706
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>590.821.515</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.057</b>	<b>590.833.572</b>	<b>68.189.875</b>	<b>522.643.697</b>	<b>590.833.572</b>
<b>PASSIVITA'</b>											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati							30.007.631	30.007.631		30.007.631	30.007.631
Debiti verso banche							122.177.504	122.177.504	122.177.504		122.177.504
Leasing							4.866.597	4.866.597	302.914	4.563.683	4.639.861
Bond							290.301.706	290.301.706	7.951.907	282.349.799	306.408.891
Debiti verso altri finanziatori							1.592.044	1.592.044	1.592.044	0	1.592.044
Debiti per mutui							327.518.280	327.518.280	59.855.048	267.663.232	317.238.701
Passività finanziarie vs. parti correlate							2.000.089	2.000.089	2.000.089	0	2.000.089
<b>Passività non correnti</b>											
Debiti vari e altre passività non correnti							5.713	5.713		5.713	5.713
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate							9.830.153	9.830.153		9.830.153	9.830.153
<b>Passività correnti</b>											
Debiti commerciali e altri debiti							7.487.998	7.487.998	7.487.998		7.487.998
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate							349.029	349.029	349.029		349.029
Altre passività correnti							2.637.927	2.637.927	2.637.927		2.637.927
Altre passività correnti vs parti correlate							5.072.959	5.072.959	5.072.959		5.072.959
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>773.839.999</b>	<b>30.007.631</b>	<b>803.847.630</b>	<b>209.427.419</b>	<b>594.420.211</b>	<b>809.448.500</b>

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *fair value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i *leasing* e il *convertible bond*.

Per calcolare il *fair value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato la Società ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando una curva dei tassi *risk free (zero coupon curve)* stimata al 31 dicembre servendosi dell'*information provider* "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (*credit spread*) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie.

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo 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 7: 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 2016 è stato stimato un *credit spread* pari al 2% (2,35% quello applicato nel 2015).

## Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	31-dic-16	31-dic-15
<b>Depositi cauzionali</b>		
- Crediti vari e altre attività	20.424	19.159

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali	
	31-dic-16	31-dic-15
Saldo all'inizio dell'esercizio	10.622.920	11.573.584
<b>Accantonamenti</b>		
- da svalutazioni individuali	587.033	770.334
<b>Utilizzi dell'esercizio</b>	-629.735	-1.367.483
<b>Ripristini di valore</b>		
<b>Altri movimenti</b>	-179.947	-353.515
<b>Totale</b>	<b>10.400.271</b>	<b>10.622.920</b>

### Utili e perdite da strumenti finanziari

Di seguito sono rappresentati gli effetti economici derivanti da strumenti finanziari posseduti. Si tratta di utili/(perdite) derivanti da negoziazione di titoli, svalutazione dei crediti commerciali e derivati di copertura.

Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *fair value*, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali, nel corso del 2016 sono pari a +567.305 Euro, mentre per il 2015 sono stati pari a +3.104.288 Euro.

#### UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto Economico 31/12/2016	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
<b>UTILI ( PERDITE ) NETTI</b>	<b>31-dic-16</b>						
Attività / Passività finanziarie Crediti commerciali e altri crediti			-587.033				-8.111.716
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-587.033</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8.111.716</b>

Conto Economico 31/12/2015	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
<b>UTILI ( PERDITE ) NETTI</b>	<b>31-dic-15</b>						
Attività / Passività finanziarie Crediti commerciali e altri crediti			-770.334				-8.758.224
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-770.334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8.758.224</b>

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al fair value:

INTERESSI ATTIVI	31-dic-16	31-dic-15
<b>Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi	193.218	19.442
- Crediti vs parti correlate	229.169	731.612
<b>INTERESSI PASSIVI</b>	<b>31-dic-16</b>	<b>31-dic-15</b>
<b>Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi cauzionali	19.556	48.104
- Debiti vari e altre passività	844.294	515.816
- Debiti verso controllante	-	-
- Debiti verso parti controllate	12.174	3.301
- Passività finanziarie		
- Mutui	3.797.703	5.545.740
- Leasing	63.648	79.892
- Bond	16.380.980	11.935.927
- Interessi capitalizzati	0	0
- Finanziamenti a breve	148.297	151.293

## Rischio di credito

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'analisi comprende anche le posizioni di rischio "fuori bilancio", quali impegni futuri. 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. Gli strumenti finanziari derivati sono inseriti nella relativa categoria, "derivati di copertura", anche se in bilancio sono registrati nella voce "attività finanziarie".

Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *fair value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *fair value*.

<b>Massima esposizione al rischio di credito</b>	<b>31-dic-16</b>	<b>31-dic-15</b>
<b>Crediti e finanziamenti</b>		
Crediti vari e altre attività	20.424	19.159
Attività finanziarie	-	-
Crediti commerciali e altri crediti	5.712.278	7.098.872
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	-	526.759
Altre attività	622.083	545.129
Disponibilità liquide equivalenti	1.085.973	8.512.703
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	187.118.210	51.547.409
Crediti verso terzi (Titoli)	-	-
<b>Derivati di copertura</b>	-	12.057
<b>Garanzie</b>		
<b>Totale</b>	<b>194.558.968</b>	<b>68.262.088</b>

## Rischio di liquidità

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stato utilizzata la curva dei tassi *forward* al 31 dicembre;
- per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, tutti i derivati hanno *fair value* negativo;
- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2016	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
<b>PASSIVITA'</b>								
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	4.280.024	3.029.752	9.549.365	17.038.772	34.568.186	107.965.374	125.356.880	301.788.353
Leasing	30.720	61.538	92.694	187.016	380.466	1.208.479	3.162.731	5.123.644
Bond	4.839.875	0	20.139.800	0	16.632.875	465.118.875	166.293.000	673.024.425
Linee a B/T	61.053.524	0	0	0	0	0	0	61.053.524
Debiti vs parti correlate	18.170.927	0	0	0	0	0	0	18.170.927
<b>Totale</b>	<b>88.375.070</b>	<b>3.091.290</b>	<b>29.781.859</b>	<b>17.225.788</b>	<b>51.581.527</b>	<b>574.292.728</b>	<b>294.812.612</b>	<b>1.059.160.873</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su rischio di tasso	794.746	852.810	1.974.468	3.392.559	6.033.088	11.459.029	3.643.263	28.149.963
<b>Totale</b>	<b>794.746</b>	<b>852.810</b>	<b>1.974.468</b>	<b>3.392.559</b>	<b>6.033.088</b>	<b>11.459.029</b>	<b>3.643.263</b>	<b>28.149.963</b>
<b>ESPOSIZIONE AL 31 DICEMBRE 2016</b>	<b>89.169.816</b>	<b>3.944.100</b>	<b>31.756.327</b>	<b>20.618.347</b>	<b>57.614.615</b>	<b>585.751.757</b>	<b>298.455.875</b>	<b>1.087.310.836</b>

Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2015	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
<b>PASSIVITA'</b>								
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	4.191.769	3.134.641	19.575.743	36.440.961	32.355.346	103.153.982	163.519.548	362.371.990
Leasing	31.168	62.047	92.997	186.492	379.813	1.233.013	3.670.212	5.655.742
Bond	4.839.875	0	4.639.800	0	17.479.675	147.458.750	170.586.000	345.004.100
Linee a B/T	122.177.503	0	0	0	0	0	0	122.177.503
Debiti vs parti correlate	2.000.089	0	0	0	0	0	0	2.000.089
<b>Totale</b>	<b>133.240.404</b>	<b>3.196.688</b>	<b>24.308.540</b>	<b>36.627.453</b>	<b>50.214.834</b>	<b>251.845.745</b>	<b>337.775.760</b>	<b>837.209.424</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su rischio di tasso	978.527	998.957	2.259.628	3.972.667	6.636.651	12.309.939	4.087.031	31.243.398
<b>Totale</b>	<b>978.527</b>	<b>998.957</b>	<b>2.259.628</b>	<b>3.972.667</b>	<b>6.636.651</b>	<b>12.309.939</b>	<b>4.087.031</b>	<b>31.243.398</b>
<b>ESPOSIZIONE AL 31 DICEMBRE 2015</b>	<b>134.218.931</b>	<b>4.195.645</b>	<b>26.568.168</b>	<b>40.600.120</b>	<b>56.851.485</b>	<b>264.155.684</b>	<b>341.862.791</b>	<b>868.452.822</b>

## Rischio di tasso

L'obiettivo fondamentale dell'attività di gestione del rischio di tasso è l'immunizzazione del margine finanziario della Società rispetto alle variazioni dei tassi di mercato, attraverso il controllo della volatilità dello stesso gestendo coerentemente il profilo di rischio e rendimento delle passività finanziarie della Società.

Strumenti a tasso variabile espongono la Società a rischi di tasso sui flussi di cassa, mentre quelli a tasso fisso espongono la Società a rischi di tasso sul *fair value*.

Nella tabella seguente sono esposti i risultati della *sensitivity analysis* sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.

L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposto la Società è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di *fair value* e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta.

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-16	31/12/2015
Attività fruttifere di interessi	Euribor	10.860	52.992	- 1.086	- 5.299				
Hot money	Euribor	- 610.535	- 1.221.775	61.054	122.178				
Passività finanziarie	Euribor	- 2.845.117	- 3.349.199	284.512	334.920				
Strumenti derivati	Euribor								
- cash flow		2.253.529	2.820.356	- 225.353	- 282.036				
- fair value						9.851.260	12.017.024	- 1.024.882	- 1.252.808
<b>Totale</b>		<b>- 1.191.263</b>	<b>- 1.697.626</b>	<b>119.126</b>	<b>169.763</b>	<b>9.851.260</b>	<b>12.017.024</b>	<b>- 1.024.882</b>	<b>- 1.252.808</b>

Le assunzioni alla base della *sensitivity analysis* sono:

- l'analisi per i mutui a medio e lungo termine è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- l'analisi per le linee a breve (hot money) e per i depositi è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- è stato utilizzato uno *shift* parallelo iniziale della curva dei tassi di +100 / - 10 *basis point* (+100 / - 10 *basis point* al 31 dicembre 2015);
- 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.

## 5.7 Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Adriatica scarl (dal 1° gennaio 2016 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 Adriatica scarl:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP ADRIATICA	ESERCIZIO 2015	ESERCIZIO 2014
<b>STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)</b>		
<b>ATTIVO</b>		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI		
B) - IMMOBILIZZAZIONI	1.591.312.173	1.555.692.475
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.445.022.612	2.476.588.949
D) - RATEI E RISCONTI	25.762.338	24.712.772
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>4.062.097.123</b>	<b>4.056.994.195</b>
<b>PASSIVO</b>		
A) - PATRIMONIO NETTO	1.011.913.246	977.228.869
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	16.129.769	17.660.268
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	64.600.031	67.693.570
D) - DEBITI	2.968.228.114	2.992.774.170
E) - RATEI E RISCONTI	1.225.964	1.637.317
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4.062.097.123</b>	<b>4.056.994.195</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>		<b>411.997.831</b>
<b>CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)</b>		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	2.004.317.386	2.045.545.131
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	-2.025.080.877	-2.051.890.514
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	136.006.232	75.050.399
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	-73.157.449	-17.006.801
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	5.466.941	-3.152.421
Imposte sul reddito dell'esercizio	-12.446.018	-19.874.195
<b>UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>	<b>35.106.215</b>	<b>28.671.599</b>

## 5.8 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 2016 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione o da entità appartenenti alla sua rete.

Importi in unità di euro	Soggetto che eroga il servizio	Destinatario	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2016
<b>Revisione contabile</b>	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	104.291
<b>Altri servizi</b>	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	155.000
<b>Totale</b>			<b>259.291</b>

## 5.9 Attestazione del bilancio d'esercizio

### ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON  
 DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999  
 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Pionati, 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 2016.
  
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, 28 febbraio 2017

Amministratore Delegato

  
 Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti  
 contabili societari

  
 Grazia Margherita Pionati

## 5.10 Allegati

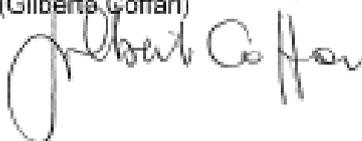
### ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 37 DELIBERA CONSOB N. 16191/2007

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 SIQ S.p.A., sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 s.c.a.r.l., rispetta le condizioni per la quotazione di cui all'art. 37 della Delibera Consob n. 16191/2007 e successive modifiche e integrazioni.

28 febbraio 2017

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
(Gilberto Goffari)



## Elenco delle partecipazioni

Denominazione	Sede Legale	Capitale Sociale	Risultato (In Euro) (*)	Patrimonio netto (In Euro) (*)	% di partecipazione	Controllo	Numero azioni/quote	Valore contabile
IGD Management S.r.l.	Ravenna Via Villa Glori 4	€ 75.071.221	-15.907.318	146.451.396	100,00%	IGD SIIQ S.p.A.	75.071.221	€ 170.183.477
Millennium Gallery S.r.l.	Ravenna Via Villa Glori 4	€ 100.000	81.378	330.403	100,00%	IGD SIIQ S.p.A.	100.000	€ 14.463.025
Porta Medicea S.r.l.	Bologna Via Trattati Comunitari Europei 1957 2007 13	€ 60.000.000	-6.466.012	47.509.020	80,00%	IGD Management S.r.l.	48.000.000	€ 39.494.078
WinMagazin S.A.	Bucarest Romania	113.715,3 Lei	1.035.218	94.379.738	0,10%	IGD SIIQ S.p.A. IGD Management S.r.l.	114	€ 185.618
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest Romania	1.001.000 Lei	14.042	478.058	99,90%	Win Magazin S.A.	113.602	€ 169.314.548
IGD Property SIINQ S.p.A.	Ravenna Via Villa Glori 4	€ 50.000.000	25.911.440	233.832.948	100,00%	IGD SIIQ S.p.A.	50.000.000	€ 202.167.074
Punta di Ferro SIINQ S.p.A.	Ravenna Via Villa Glori 4	€ 87.202.912	9.924.466	140.166.820	100,00%	IGD SIIQ S.p.A.	87.202.912	€ 129.449.337
Consorzio I Bricchi	Isola d'Asti loc. Molini Via prato boschiero	€ 6.000	0	6.000	72,25%	IGD SIIQ S.p.A.	4.335	€ 4.335
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Roma, via Piemonte 38	€ 100.000	-84.217	17.823	50,00%	IGD SIIQ S.p.A.	50.000	€ 8.912
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	Imola (Bologna) Via Amendola 129	€ 100.000	0	100.000	52,00%	IGD SIIQ S.p.A.	52.000	€ 52.000
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	Livorno Via Gino Graziani 6	€ 10.000	96	11.130	68,00%	IGD SIIQ S.p.A.	6.800	€ 6.800
Consorzio dei Proprietari del Compendio commerciale del Commendone	Grosseto Compendio Commerciale del Commendone	€ 10.000	0	10.000	52,60%	IGD SIIQ S.p.A.	5.260	€ 6.039
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveglio n.49/2	€ 1.500.000	-40.364	1.440.749	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	1.500.000	€ 1.440.509

## 5.11 Relazione della Società di Revisione



### RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 E 16 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39

Agli Azionisti della  
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

#### *Relazione sul bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, nonché da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note di commento.

#### *Responsabilità degli Amministratori per il bilancio d'esercizio*

Gli Amministratori della Società sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 39/2005.

#### *Responsabilità della società di revisione*

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'articolo 11 del DLgs n° 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

#### *PriceouterhouseCoupers SpA*

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 52 Tel. 0277021 Fax 027702240 Cap. Soc. Euro 6.800.000,00 Lit., C.F. e P.IVA = Reg. Imp. Milano 12029880205 Iscritta al n° 120644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071252321 - Bari 70122 Via Abate Giampaolo 72 Tel. 0827642211 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516806211 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Walker 25 Tel. 0302677701 - Catania 07100 Corso Italia 306 Tel. 0952520201 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552480811 - Genova 16121 Piazza Principe 9 Tel. 01022041 - Napoli 80121 Via del Mille 16 Tel. 08126181 - Padova 35135 Via Verona 4 Tel. 049873481 - Palermo 90121 Via Marchese Ugo 80 Tel. 09120277 - Parma 43121 Viale Tancredi 20/A Tel. 052127001 - Pescara 66127 Piazza Etienne Troilo 8 Tel. 0852425711 - Roma 00154 Largo Richetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011226771 - Trento 38100 Viale delle Costituzione 33 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Tolmezz 40 Tel. 0422666011 - Trieste 34123 Via Cosmo Bassani 28 Tel. 0402480761 - Udine 33100 Via Pascale 43 Tel. 043225780 - Varese 21100 Via Albani 45 Tel. 0332292020 - Verona 37125 Via Foscolo 20/C Tel. 045812001 - Vicenza 36100 Piazza Fontanafredda 4 Tel. 0444292201

[www.pwc.com/it](http://www.pwc.com/it)



Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

*Giudizio*

A nostro giudizio, l'allegato bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Immobiliare Grande Distribuzione SIQ SpA al 31 dicembre 2016 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005.

*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 della Immobiliare Grande Distribuzione SIQ SpA non si estende a tali dati.

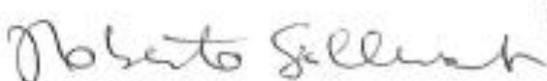
***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

*Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/1998, la cui responsabilità compete agli Amministratori della Società, con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione SIQ SpA al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione SIQ SpA al 31 dicembre 2016.

Bologna, 20 marzo 2017

PricewaterhouseCoopers SpA



Roberto Sollevanti  
(Revisore legale)

## 5.12 Relazione del Collegio Sindacale

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

Sede Legale Via Agro Portino, 13-48100 RAVENNA

Sede Operativa Via Trattati Comunitari Europei 1967-2007 n. 13 BOLOGNA

Rea 88573 Registro Imprese 00397420399

Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 599.760.278,18

Società Soggetta alla direzione e al controllo di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

#### **Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea degli Azionisti di IGD Immobiliare Grande Distribuzione Società di investimento immobiliare quotata S.P.A. ai sensi dell'art. 153 del Dlgs 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile**

\* \* \* \* \*

Signori Azionisti,

Il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 ("TUF") e dell'art. 2429 Codice Civile, è chiamato a riferire all'Assemblea dei Soci sull'attività di vigilanza svolta nell'esercizio e sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati. Il Collegio Sindacale è altresì chiamato a fare osservazioni e proposte in ordine al Bilancio, alla sua approvazione ed alle materie poste all'ordine del giorno dell'assemblea della società. Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti istituzionali nel rispetto del Codice Civile, dei Decreti Legislativi n. 58/1998 e n. 39/2010, delle norme statutarie, nonché delle leggi speciali in materia, nel rispetto delle disposizioni emanate dalle Autorità che esercitano attività di vigilanza e di controllo (Commissione Nazionale per le Società e la Borsa - Consob), tenendo altresì in considerazione i principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Desideriamo informarVi che, sino alla data di redazione della presente Relazione, l'attività di controllo e vigilanza a noi assegnata dalla legge si è esplicata con le modalità operative sopra esposte ed in ossequio alle indicazioni emanate dalla Consob in materia di controlli societari. Nel corso dell'esercizio, come oltre riferito, le informazioni per lo svolgimento delle funzioni proprie del Collegio Sindacale sono state assunte attraverso audizioni nelle strutture aziendali ed in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione. Il Collegio, con i propri componenti, ha assistito alle riunioni dei Comitati societari: in particolare del Comitato Controllo e Rischi, del Comitato per le Nomine e per le

Remunerazioni avvalendosi altresì di un proficuo scambio di informazione con la Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A., con il Dirigente Proposto, con l'Internal Auditing e con l'Organismo di Vigilanza.

Il Collegio Sindacale rileva preliminarmente che il Bilancio d'esercizio e consolidato, chiuso al 31 dicembre 2016, è redatto in applicazione dei principi contabili internazionali *IAS – IFRS* (*International Accounting Standards e International Financial Reporting Standards*) emanati dall'*International Accounting Standards Board – IASB (International Accounting Standards Board)*, omologati dalla Commissione Europea ed attualmente in vigore. Ove necessario, si fa riferimento ai documenti interpretativi emanati dallo IASB (*International Accounting Standards Board*) stesso, ovvero dall'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*), nonché dai documenti predisposti dall'OIC (*Organismo Italiano di Contabilità*).

Quanto sopra premesso, di seguito si forniscono le informazioni, tra le altre, richiamate nella comunicazione Consob n.1025664 del 6 aprile 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Ci atteniamo pertanto, come nell'esercizio precedente (2015), nella stesura della presente Relazione allo schema ed alla numerazione contenuta nella citata comunicazione Consob.

#### **I. INDICAZIONI SULLE OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO ECONOMICO, FINANZIARIO E PATRIMONIALE EFFETTUATE DALLA SOCIETA'**

A livello societario i fatti di maggior rilievo dell'anno 2016 possono essere così riepilogati:

In data 5 gennaio 2016, ai sensi degli artt. 129 e 131, comma 4, lett. b) del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, si è reso noto che in data 31 dicembre 2015 è venuto a scadenza per decorso del relativo termine di durata il patto di sindacato dell'esercizio del diritto di voto e di blocco, ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lett. a) e b) del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, sottoscritto in data 9 marzo 2015 tra Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e Unicoop Tirreno Società Cooperativa, avente ad oggetto azioni di IGD. Il Patto aveva complessivamente ad oggetto n. 430.498.768 azioni ordinarie di IGD apportate al sindacato di voto e n. 385.741.707 azioni ordinarie IGD apportate al sindacato di blocco. Lo scioglimento del Patto, comunicato a anche a Consob in pari data, è stata depositato in data 4 gennaio 2016 presso il Registro delle Imprese di Ravenna.

Il 3 marzo 2016 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato, proponendo all'Assemblea un dividendo pari a 0,04 Euro per ogni azione in circolazione oltre ad aver approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione.



Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, su proposta del Comitato Nomine e Remunerazione, di cooptare Luca Dondi dall'Orologio quale componente non esecutivo indipendente del Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, in sostituzione del dott. John William Vujticek, dimessosi nel novembre 2015.

In data 14 aprile 2016 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio d'Esercizio 2015 così come presentato dal Consiglio di Amministrazione del 3 marzo 2016 e ha deliberato la distribuzione del dividendo di cui sopra che è stato messo in pagamento con stacco della cedola n. 16 in data 23 maggio 2016, a partire dal 25 maggio 2016 (record date il 24 maggio 2016).

Il dividendo distribuito pari a Euro 0,04 per azione (per complessivi Euro 32.521.825,24) è così composto:

Euro 0,034875 per azione: utili e riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente, come tali da assoggettare alle regole ordinariamente previste dalla legge n. 296/2006 per gli utili derivanti da tale gestione;

Euro 0,005125 per azione: riserve di capitale.

L'Assemblea ha, inoltre, votato in senso favorevole in merito alla prima sezione della "Relazione sulla Remunerazione", già approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 3 marzo 2016, ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 58/98, oltre a rinnovare l'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge. L'Assemblea ordinaria degli Azionisti ha inoltre confermato la nomina del dott. Luca Dondi Dall'Orologio quale amministratore non esecutivo indipendente della Società, che rimarrà in carica fino alla scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, e cioè fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

In data 7 aprile 2016 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Bilancio di sostenibilità relativo all'esercizio 2015.

In data 10 maggio il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2016-2018.

In data 15 dicembre il Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. ha approvato il progetto di fusione per incorporazione delle società interamente controllate IGD Property SIINQ S.p.A. e Punta di Ferro SIINQ S.p.A..

L'operazione di fusione rientra in un programma volto alla razionalizzazione e alla semplificazione della struttura societaria del gruppo facente capo a IGD SIINQ S.p.A. Mediante la fusione medesima si realizzerà infatti un'unica, più razionale ed economica, struttura



societaria che permetterà una migliore valorizzazione delle attività delle società partecipanti, consentendo la prosecuzione da parte dell'Emittente dell'esercizio delle attività oggi svolte dalle Società Incorporande.

In data 28 febbraio 2017 il Collegio ha reso noto al Consiglio di Amministrazione gli esiti positivi circa l'autovalutazione in merito all'indipendenza dei suoi membri ed in merito alla valutazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottate dal Consiglio stesso per la valutazione dei propri membri.

Per quanto riguarda gli investimenti effettuati nell'esercizio, il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo di nuovi immobili (Porta a Mare), di ampliamento (ESP) oltre che di manutenzione straordinaria. Tra questi si segnala:

**Progetto Porta a Mare:**

Nel corso dell'esercizio sono proseguiti i lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 2.360 migliaia, relativo alla destinazione residenziale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale sono risultati pari a circa Euro 6.146 migliaia, la cui ultimazione è prevista per il secondo semestre 2018.

**Ampliamento Esp Ravenna**

Nel corso dell'esercizio sono stati avviati i lavori per l'esecuzione di opere strutturali ed edili e di impianti, per un importo pari a circa Euro 14.029 migliaia.

**Grosseto:** in data 13 dicembre 2016 è avvenuta l'acquisizione della Galleria del Centro Commerciale Maremma di Grosseto, oggetto di un contratto preliminare di acquisto siglato nell'esercizio precedente con Unicoop Tirreno S.c.. L'investimento è stato pari a circa Euro 46,58 milioni, compresi gli oneri accessori.

**Altri**

Nel corso del 2016 sono stati ultimati: i lavori di restyling e fit out e il rifacimento della copertura della multisala della galleria Centro Sarca, pari a circa Euro 733 migliaia; i lavori edili relativi al Centro Commerciale Esp, pari a circa Euro 653 migliaia; i lavori di fit out relativi al centro commerciale Città delle Stelle di Ascoli, per un ammontare pari a circa Euro 661 migliaia; gli interventi di manutenzione straordinaria presso alcuni centri commerciali rumeni e i lavori connessi all'apertura di un primario operatore presso la galleria di Ploiesti per Euro 2.345 migliaia; i lavori di copertura e fit out presso il retail park di Mondovì, per un ammontare pari a circa Euro 331 migliaia; i lavori edili relativi al Centro Commerciale



Portograde, pari a circa Euro 359 migliaia; i lavori edili e di copertura relativi al Centro Commerciale Tiburtino, pari a circa Euro 1.041 migliaia e altri interventi minori (tra i principali galleria Conè, galleria, Centro Borgo e ipermercato di Lugo), per un ammontare complessivo pari ad Euro 1.990 migliaia, oltre all'acquisizione di un area e la prosecuzione di opere di urbanizzazione relative al Retail Park di Chioggia, per Euro 976 migliaia.

Sono inoltre proseguiti, e risultano tuttora in corso, i lavori di manutenzioni straordinarie relativi (i) ai lavori di progettazione dell'ampliamento della galleria commerciale Gran Rondò di Crema, pari a circa Euro 134 migliaia; (ii) ai lavori di miglioramento sismico su Darsena, per un ammontare pari a circa Euro 648 migliaia e altri interventi minori pari ad Euro 1.006 migliaia, relativi prevalentemente ai lavori di miglioramento sismico in alcuni centri commerciali in Italia e ai lavori di copertura presso il centro commerciale Katanè.

**In merito ai disinvestimenti:**

In data 9 settembre, a seguito dell'esercizio dell'opzione di acquisto da parte di UnipolSai Assicurazioni S.p.A. della quota detenuta da IGD, pari al 20%, è avvenuta la cessione di UnipolSai Investimenti SGR S.p.A. al prezzo di Euro 4.465.737,40.

In data 30 novembre è avvenuta la cessione, al prezzo di Euro 240 migliaia, della "palazzina San Benedetto", iscritta in bilancio per circa Euro 237 migliaia.

**In merito ai finanziamenti:**

In data 10 febbraio 2016, la Società ha sottoscritto con diverse controparti bancarie, per un nominale totale di 300 milioni di Euro, a copertura del rischio di tasso di interesse derivante dalla prospettata ed altamente probabile emissione di un prestito obbligazionario per totali 300 milioni di Euro, contratti derivati Interest Rate Swap Forward Starting a un tasso pari allo 0,119%. Tale operazione è stata chiusa in data 31 maggio 2016 e ha determinato l'iscrizione di una riserva di Cash Flow Hedge per Euro 1.659 migliaia.

In data 22 marzo 2016 la Società ha estinto anticipatamente il mutuo in essere con Banca Popolare di Verona, relativo al sub ambito Piazza Mazzini, con scadenza originaria 25 luglio 2026, tramite l'utilizzo di linee di credito a breve termine. L'estinzione del mutuo ha permesso la liberazione di ipoteca sul residenziale Mazzini e sul parcheggio Mazzini.

In data 17 maggio 2016, Moody's ha assegnato un "provisional first-time long-term issuer rating" pari a "(P)Baa3" (investment grade) con outlook stabile, alla Società e all'emissione obbligazionaria e, in data 15 giugno lo ha convertito in "definitive".



In data 25 maggio si è concluso il collocamento presso investitori qualificati di un prestito obbligazionario non garantito e non convertibile per un importo nominale complessivo di Euro 300 milioni deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 17 maggio 2016.

Le obbligazioni di nuova emissione presentano le seguenti caratteristiche:

- taglio unitario di Euro 100.000 e multipli di Euro 1.000 fino a Euro 199.000;
- durata 5 anni con scadenza il 31 maggio 2021;
- cedola lorda annua fissa pari al 2,50%;
- prezzo di emissione pari a 99,93.

La data di regolamento per l'emissione obbligazionaria è avvenuta il 31 maggio 2016. Le obbligazioni sono quotate presso l'Irish Stock Exchange.

L'operazione è stata finalizzata al rifinanziamento parziale dell'indebitamento esistente e alla gestione operativa generale, ivi incluso il finanziamento di possibili investimenti futuri della Società.

In data 26 maggio 2016 la Società ha esercitato l'opzione di estinzione anticipata parziale del finanziamento erogato da BNP Paribas, per un importo pari ad Euro 29,6 milioni.

In data 1° giugno 2016 la Società ha stipulato due contratti, per un importo complessivo di Euro 60 milioni, di linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) con durata pari a 3 anni.

In data 27 giugno 2016 la Società ha esercitato l'opzione di term out option, per ulteriori 60 mesi, prevista nel contratto di finanziamento BNL Rimini portando la scadenza al 6 luglio 2021.

In data 28 novembre 2016 la Società ha esercitato l'opzione di estinzione anticipata del finanziamento erogato da BNP Paribas, per un importo residuo pari ad Euro 105,4 milioni.

In data 1° dicembre il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'emissione di un prestito obbligazionario rivolto esclusivamente a investitori qualificati, non garantito e non convertibile d'importo nominale pari ad Euro 100 milioni con scadenza a sette anni, cedola lorda annua fissa pari al 2,25%. Il collocamento è stato completato il 7 dicembre e il regolamento è avvenuto l'11 gennaio 2017.

\*\*\*\*\*

Nel corso del 2016, il Collegio Sindacale ha acquisito informazioni in ordine alle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale svolte dalla Società e dalle Società controllate, partecipando, come riferito, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, nonché svolgendo specifici incontri con l'Alta Direzione nonché con l'Internal Audit e con la Società indicata del controllo contabile (PWC).

Tali operazioni, per quanto a conoscenza di codesto Collegio Sindacale, non sono risultate



manifestamente imprudenti o azzardate, né in potenziale conflitto di interessi, né in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

Si rappresenta che la Relazione sulla gestione degli Amministratori sottoposta alla Vostra attenzione, fornisce ampia ed esauriente informativa in ordine alle citate operazioni. Si rimanda a tale documento, in merito all'individuazione delle operazioni, ivi adeguatamente rappresentate, nonché alle motivazioni che hanno portato il Consiglio di Amministrazione della Società a dare corso alle predette operazioni, deliberate in conformità alla Legge ed allo Statuto Sociale. Il Collegio Sindacale preso atto di quanto riferito nella Relazione sulla gestione non ha osservazioni da proporre.

Il Collegio Sindacale dà atto inoltre che alla data di riferimento – 31 Dicembre 2016 – si sono conservate in capo alla Società IGD SDQ S.p.A. i requisiti: (i) soggettivi; (ii) statutari ed (iii) oggettivi previsti dal regime speciale delle società di investimento immobiliare quotate (SIQ), 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 (2016) la Società ha deliberato, nell'assemblea del 14 Aprile 2016, la distribuzione di un dividendo di €. 0,04 per ognuna delle 813.045.631 azioni all'epoca in circolazione, per un importo complessivo di €. 32.521.825.24 non inferiore al 70% degli utili derivanti dall'attività della gestione esente che deve annualmente essere distribuita in sede di approvazione del bilancio (l'art. 20 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, ha introdotto alcune sostanziali modifiche al Regime Speciale, che sono state, a loro volta, commentate dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 17 settembre 2015. Tra le modifiche apportate risultano anche quelle che riguardano l'obbligo di distribuzione dell'utile derivante dalla gestione esente e l'ampliamento del perimetro contabile e fiscale della gestione esente).

**II., III. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE E VALUTAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELLE INFORMATIVE RESE DAGLI AMMINISTRATORI IN ORDINE AD OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE**

La Relazione sulla gestione e le informazioni prodotte in Consiglio di Amministrazione, ovvero ricevute dall'Amministratore Delegato, e dal management aziendale della Società, nonché dai Collegi Sindacali delle altre Società controllate – e comunque quelle riscontrate nell'ambito dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale – non hanno evidenziato

l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali perfezionate con parti terze, con Società del Gruppo o con parti correlate.

In aderenza alla Comunicazione CONSOB n. DEM /10078683/2010 del 24-09-2010 che ha raccomandato agli emittenti di effettuare una revisione triennale delle procedure adottate dagli stessi in materia di operazioni con parti correlate, il Consiglio di Amministrazione del 15 dicembre 2016, previo parere del Comitato Parti Correlate, ha deliberato in merito alla adeguatezza della Procedura con Parti Correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 novembre 2010 e da ultimo modificata in data 6 agosto 2015.

Si dà atto che le informazioni relative alle operazioni concluse con parti correlate e/o soggetti collegati, ritenute adeguate, sono state rese al Collegio Sindacale dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione; inoltre, queste sono pervenute tramite i flussi informativi trimestrali prescritti dalla disciplina sopra richiamata.

Più in generale il Collegio Sindacale nell'osservanza delle norme emanate in materia, dà atto che le operazioni ordinarie infragruppo e/o con parti correlate sono regolate da normali condizioni di mercato e sono evidenziate nella Relazione degli Amministratori, sia per la tipologia, sia per l'entità economica e finanziaria.

Le operazioni infragruppo e/o con parti correlate, ove necessario, sono state oggetto di specifiche delibere del Consiglio di Amministrazione e, se del caso, assunte previo esame del Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate. Si dà a tal proposito atto che nel corso dell'esercizio 2016 il Comitato per le operazioni con Parti Correlate si è riunito n. 2 (due) volte. Il Collegio Sindacale, nella sua attività di controllo, ha verificato il rispetto delle procedure e delle disposizioni normative e sulla base di tali verifiche ha valutato le operazioni di cui al presente paragrafo congrue per l'importo e per le modalità operative adottate e rispondenti all'interesse economico della Società.

Riteniamo altresì affidabile la metodologia adottata, così come la riteniamo adeguata a fornire una informazione completa e tempestiva.

Il Collegio Sindacale, pur rimandando per maggiori approfondimenti alla Nota Integrativa allegata al Bilancio ed alla Relazione sul governo societario ritiene che le operazioni con parti correlate concluse nel corso dell'anno 2016, trovino giustificazione nell'interesse della società alla loro effettuazione e che non vi siano osservazioni in merito alla loro congruità.

Per quanto riguarda le segnalazioni prescritte, circa le operazioni poste in essere da soggetti rilevanti e da persone strettamente legate ad essi, ai sensi dell'art. 114, comma 7, del D.Lgs 58 del 24 Febbraio 1998 e art. 152 *sexies, septies e octies* del Regolamento Emittenti Consob (disposizioni in materia di "Internal Dealing"), il Collegio Sindacale ha accertato che la Società si è dotata di apposite norme e procedure interne per effettuare tali segnalazioni,

tramite l'adozione del "Regolamento *Internal Dealing*".

#### **IV. OSSERVAZIONI E PROPOSTE SUI RILIEVI E RICHIAMI DI INFORMATIVA CONTENUTE NELLA RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE**

Si ricorda che alla società PriceWaterhouseCoopers S.p.A., è stato conferito l'incarico di revisione legale, per il periodo 2013-2021, dall'Assemblea dei Soci del 18 Aprile 2013, su proposta motivata del Collegio Sindacale e sulla base di una valutazione ed analisi tecnico-economica, ai sensi della normativa vigente.

Il Bilancio d'esercizio e consolidato è stato sottoposto alla revisione della predetta Società PriceWaterhouseCoopers S.p.A., che ha rilasciato le proprie relazioni, ex artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, in data 20 Marzo 2017 precedentemente depositato agli atti della società; in esse non sono presenti rilievi o richiami di informativa. In particolare, dette relazioni evidenziano che il Bilancio d'esercizio e consolidato sono redatti con chiarezza ed in conformità alle norme di legge ed ai principi di generale scoettazione e che rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio, né vengono segnalati rischi sull'affidabilità del sistema contabile.

Nella relazione della Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A. non vengono evidenziati rilievi o/o richiami circa la natura, la qualità e la correttezza delle informazioni ivi compresa la coerenza della Relazione sulla gestione.

#### **V. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE DENUNCIA EX ART. 2408 DEL CODICE CIVILE ED INIZIATIVE INTRAPRESE**

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2016, 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 2016 e sino alla data di redazione della presente Relazione, esposti presentati da Azionisti o/o da terzi; né è a conoscenza di esposti o/o rilievi che siano stati presentati alla Società da Azionisti o/o da terzi, pertanto nessuna iniziativa è stata in tal senso intrapresa dal Collegio Sindacale.



**VII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI SUPPLEMENTARI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE E DEI RELATIVI COSTI**

Vi segnaliamo che alla Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A. è stato affidato l'incarico di revisione legale, l'incarico continuativo di revisione del bilancio d'esercizio e del consolidato con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016 unitamente al giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1 lettere c, d, e, 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. Il Collegio Sindacale ha ottenuto dalla Società PriceWaterhouseCoopers S.p.A. la Relazione sull'indipendenza redatta ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 39/2012 non riscontrando situazioni che ne abbiano compromesso l'indipendenza o cause di incompatibilità ai sensi degli artt. 10 e 17 del citato D.Lgs. 39/2010 e delle relative disposizioni di attuazione. Gli importi sostenuti per tali attività sono stati pari ad €/ML 104 per l'esercizio 2016. La Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A. ha percepito altresì i seguenti importi: (i) per le attività connesse all'emissione di un prestito obbligazionario: €/ML 155.

Il Collegio Sindacale dà atto che gli amministratori in adempimento all'art. 149 duodecies del Regolamento Emittenti hanno indicato il corrispettivo complessivamente di competenza dell'esercizio 2016 sia per i servizi di revisione sia per altre prestazioni rese dalla PriceWaterHouseCoopers S.p.A. e/o da altre entità appartenenti al suo Gruppo. Tali corrispettivi sono ammontanti ad €/ML 353.

L'attività di revisione legale relativa alle Società controllate ramene (Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.A.) è stata affidata alla PriceWaterhouseCoopers Audit S.r.l. alla quale è stato riconosciuto un compenso di €/ML 25.

Alla Società di Revisione Price WaterHouseCoopers S.p.A. è stato inoltre demandato lo svolgimento dell'attività di revisore legale delle Società controllate: (i) IGD Management S.r.l.; (ii) Millennium Gallery S.r.l.; (iii) Porta Medicea S.r.l., (iv) IGD Property SINQ S.p.A. (v) Punta di Ferro SINQ S.p.A.. L'importo complessivo è stato di €/ML 69.

**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 2016 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 2016 DAL COLLEGIO SINDACALE**

Nel corso dell'esercizio 2016, il Collegio Sindacale ha provveduto a rilasciare il proprio parere - quando obbligatorio - in ossequio a previsioni di Legge, dello Statuto e della normativa Consob; tra i pareri espressi e le principali osservazioni formulate, si segnalano:

- Parere espresso in relazione all'approvazione della Relazione sulla Remunerazione a favore dei Consiglieri investiti di particolari cariche, nonché degli Esponenti apicali della Società;
- parere sulla erogazione, quale emolumento variabile dell'anno 2015, a favore dell'Amministratore Delegato, del Direttore Generale alla gestione e dei Dirigenti con responsabilità strategica;
- parere in merito all'operazione di Fusione per incorporazione delle società interamente controllate IGD Property SING S.p.a. e Punta di Ferro SING S.p.a. il cui progetto è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione del 15 dicembre 2016.

#### **X. INDICAZIONI DELLA FREQUENZA E DEL NUMERO DELLE RIUNIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, DEL COLLEGIO SINDACALE**

Il Consiglio di Amministrazione, di norma, si riunisce nel rispetto dei termini di frequenza e con la cadenza prevista nel calendario finanziario, reso noto al Mercato in osservanza alle disposizioni previste dalle Istituzioni di Borsa. Esso inoltre si riunisce quando esigenze di opportunità e di necessità, su specifici argomenti che rivestono importanza per la gestione societaria, lo richiedano. Nel corso dell'esercizio 2016, si sono tenute n. 9 (nove) sedute.

Alle riunioni del Consiglio di Amministrazione assistono su invito del Consiglio stesso i dirigenti delle Società al fine di fornire specifiche indicazioni sui temi posti all'Ordine del giorno. A particolari riunioni del Consiglio di Amministrazione su invito specifico hanno partecipato anche soggetti esterni alla società qualora si sia reso opportuno e/o necessario fornire in relazione agli Organi in oggetto indicazioni e/o informazioni di natura specialistica. L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione è in linea con la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi (L. 120/2011).

Il Consiglio di Amministrazione ha affidato alla Società di consulenza Egon Zehnder il processo di autovalutazione della propria performance (Board Review) relativamente alla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio e dei Comitati relativi, così come l'anno precedente.

I risultati di tale attività sono stati illustrati nel corso del Consiglio di Amministrazione del 28 febbraio 2017 conclusasi con una valutazione positiva.

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci

Pagina 11

Il Collegio Sindacale si è riunito anch'esso con cadenza superiore a quella richiesta dalla Legge. Le riunioni tenute da tale organo nel corso del 2016 sono state infatti n. 7 (sette). Esse hanno interessato solo le riunioni ex art. 2404 Codice Civile e quella finalizzata alla stesura della relazione ex art. 2429 Codice Civile. Il Collegio Sindacale è stato inoltre presente alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, ha altresì garantito la presenza all'Assemblea di bilancio, nonché la presenza (i) a cinque su sette riunioni del Comitato di Controllo e Rischi; (ii) a quattro su cinque riunioni del Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni; (iii) e del Comitato Parti Correlate. Il Collegio Sindacale ha inoltre promosso ed ha partecipato ad incontri e riunioni effettuate con l'Alta Dirigenza della Società e con i rappresentanti della Società di revisione e con l'Internal Auditing.

Il Collegio Sindacale svolge inoltre la funzione di coordinamento e di indirizzo del Comitato per il controllo interno e la Revisione contabile, ai sensi dell'art.19 del D.Lgs. 39/2010.

**XI. OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE E SUL RISPETTO DELLE NORME DI LEGGE E DI STATUTO**

La Società è, a parere del Collegio Sindacale, amministrata con competenza e nel rispetto delle norme di legge e di Statuto. L'articolazione dei poteri e delle deleghe, così come risultano attribuite, appaiono adeguate alle dimensioni ed all'operatività della Società e risultano adeguatamente indicate nella Relazione degli Amministratori. Tale attività amministrativa non ha dato luogo a rilievi e/o osservazioni da parte nostra. Preme al Collegio Sindacale in particolare rilevare che esso, per quanto di sua competenza, ha preso conoscenza e vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, informazioni raccolte dai responsabili delle funzioni aziendali, incontri con il Dirigente Preposto alla redazione di documenti contabili, con l'Internal Auditing, con il Comitato di Controllo e Rischi, con il Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni, nonché con i responsabili della Società di Revisione, ai fini del reciproco scambio di informazioni. In particolare, per quanto attiene ai processi deliberativi del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze consiliari, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dagli Amministratori ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da analisi e pareri – prodotti all'interno o, quando necessario, da professionisti e/o società esterne – riguardanti soprattutto la congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro conseguente rispondenza all'interesse della Società.

Si rammenta che ai lavori consiliari hanno partecipato stabilmente, di diritto o su invito, per



l'illustrazione e l'analisi dei provvedimenti oggetto di delibera, il Direttore Generale alla gestione ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili. Hanno partecipato altri Dirigenti in funzione degli specifici argomenti posti all'ordine del giorno.

## **XII. OSSERVAZIONI SULLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA**

Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento.

L'assetto organizzativo della Società appare adeguato alle dimensioni ed alle esigenze operative della società. Da parte nostra, non vi sono rilievi od osservazioni quanto alla struttura organizzativa della Società.

Non abbiamo rilevato particolari carenze, criticità gravi o situazioni da riferire in questa sede sull'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure, preso atto delle azioni di miglioramento poste in essere per una azione di efficientamento della struttura organizzativa.

L'organizzazione ed i servizi, sia quelli strutturati all'interno della Società, sia quelli in outsourcing, risultano adeguati ed assolgono tempestivamente ed in modo adeguato gli adempimenti necessari, sia dal punto di vista delle disposizioni normative, sia ai fini di una corretta, efficace ed efficiente gestione aziendale.

Da parte di codesto Collegio Sindacale, non vi sono criticità da segnalare e/o rilievi significativi da formulare, relativamente alla struttura organizzativa della Società. Non sono state riscontrate particolari carenze, ovvero situazioni da riferire in questa sede in ordine all'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure.

## **XIII. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO**

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, anche attraverso i periodici incontri con: (i) il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili; (ii) l'Internal Auditing; (iii) Comitato di Controllo e Rischi; (iv) l'Organismo di Vigilanza; (v) il Responsabile della società di revisione; (vi) l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo interno e di gestione dei rischi, nonché attraverso l'acquisizione degli atti e della documentazione societaria e con colloqui con l'Alta Direzione. Da tale attività il Collegio ha potuto constatare che il sistema non ha evidenziato criticità significative.

L'attività di Internal Audit è stata affidata in outsourcing ad una Società preposta a tale funzione, la quale riferisce periodicamente al Collegio Sindacale, al Comitato di Controllo e



Rischi ed all'Organismo di Vigilanza, sia sull'attività concretamente svolta, sia sullo stato di avanzamento dei lavori, rappresentando, ove se ne ravvisi l'opportunità, le specifiche esigenze operative, nonché le modalità più idonee allo svolgimento del "Piano di Lavoro".

Il Responsabile della funzione Internal Audit svolge anche un'attività di coordinamento per il processo ERM assicurando una reportistica all'Amministratore incaricato del sistema di controllo e rischi, nonché al Comitato Controllo e rischi e, ove richiesto, al Consiglio di Amministrazione.

Il Comitato per il Controllo e Rischi e l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 hanno reso le proprie rispettive relazioni su quanto sviluppato nel corso dell'esercizio.

In base a quanto constatato ed alle informazioni avute nei periodici incontri con il Comitato di Controllo e Rischi, con l'Internal Audit, con la Società di revisione e con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, oltre all'Amministratore incaricato del sistema di controllo e di gestione dei rischi ed all'Organismo di Vigilanza, costituito nell'ambito del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01, riteniamo che il sistema del controllo interno sia adeguato alle esigenze ed alla operatività della Società e che esso sia affidabile e tempestivo.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei vari Comitati sono state precedute da informazioni e documentazione sugli argomenti da trattare nel pieno rispetto della riservatezza degli atti e dei documenti aziendali.

Il Collegio Sindacale, sulla base degli atti e fatti valutati nel corso dell'attività di vigilanza, nonché a seguito di valutazione degli esiti dell'operato del Comitato Controllo e Rischi, al termine dell'esercizio 2016, 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 dalla Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A., nonché dall'Internal Auditing.

La struttura amministrativa-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali manifestatesi nel corso dell'esercizio 2016, sia in termini di risorse impiegate, sia in termini di professionalità utilizzate.

La Società di Revisione ha controllato e validato le procedure amministrative e quelle contabili, senza evidenziare rilievi sulla loro affidabilità. Essa ha inoltre preso atto della correttezza delle rilevazioni, delle scritture contabili, dei fatti di gestione. La PriceWaterhouseCoopers S.p.A. ha altresì validato la completezza delle informazioni e dei criteri di valutazione per la redazione del bilancio e di quello consolidato e dell'informativa finanziaria senza alcun rilievo o/o osservazione. Essa ha inoltre validato la completezza e la coerenza della Relazione sulla gestione predisposta dall'organo amministrativo.

Pur non rientrando specificatamente nei compiti di questo Collegio il controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, essendo questo demandato alla Società di Revisione, riteniamo, sulla base delle informazioni avute, e delle verifiche dirette previste dagli articoli 2403 e seguenti Codice Civile, che il sistema amministrativo-contabile, nel suo complesso sia adeguato ed affidabile e che i fatti di gestione siano rilevati con affidabilità e con una corretta tempestività.

Il Collegio Sindacale non ha osservazioni da riferire sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

L'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, con riferimento all'informativa contabile contenuta nel bilancio d'esercizio ed in quello consolidato al 31 dicembre 2016, 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 SIQ 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 SIQ S.p.A., è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

**XVI. OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE RIUNIONI TENUTESI CON I REVISORI**

Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette ed informazioni assunte dalla Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A., l'osservanza delle norme e delle leggi inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato e della Relazione sulla gestione.

Il Collegio ha incontrato i Revisori incaricati sia del controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, sia della revisione legale del bilancio civilistico e del bilancio consolidato, attivando in tali occasioni un proficuo scambio di informazioni, così come richiesto dall'art. 150 del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.

Con i Revisori è stata esaminata in particolare l'applicazione dei principi contabili, la migliore appostazione e rappresentazione nei prospetti di Bilancio di elementi significativi sotto l'aspetto economico, finanziario e patrimoniale. Nel corso di tali periodici incontri non si sono evidenziati atti o fatti ritenuti censurabili e meritevoli di segnalazione ai sensi dell'art.



155, comma 2, del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.

In tali incontri non sono emerse anomalie, criticità od omissioni rilevate dai Revisori e portate da questi a conoscenza del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale della società. Nel corso di tali incontri abbiamo, da parte nostra, informato i Revisori sull'attività del Collegio Sindacale e riferito sui fatti rilevanti e significativi della Società a nostra conoscenza.

#### **XVII. ADESIONE DELLA SOCIETÀ AL CODICE DI AUTODISCIPLINA DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE**

La Società, sin dall'ammissione alla quotazione (11 febbraio 2005), ha aderito al Codice di Autodisciplina attraverso l'adozione di un proprio Regolamento di Governance, ai principi ed alle raccomandazioni compendiate nel Codice di Autodisciplina elaborato su iniziativa di Borsa Italiana, dal Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate con lo scopo di disciplinare, nel rispetto delle disposizioni normative, la composizione, le competenze ed il ruolo degli organi sociali cui è demandata la gestione sociale. Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto, in occasione della riunione dello scorso 18 Dicembre 2014, ad adeguare il proprio regolamento di Governance al nuovo testo del Codice di Autodisciplina, recependo le novità introdotte.

Il Collegio ha preso inoltre atto delle novità del Codice di Autodisciplina emanato nel luglio 2015, recepito dal Consiglio di Amministrazione del 5 agosto 2016 nella cui seduta è stato deliberato l'aggiornamento del Regolamento di Governance.

Il Consiglio di Amministrazione ha costituito al proprio interno, e sono operativi i seguenti Comitati:

- Comitato di Presidenza: è composto da n. 4 (quattro) Consiglieri e precisamente dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dal Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, dall'Amministratore Delegato, nonché da un Consigliere non esecutivo. Il Comitato nel corso dell'anno 2016 si è riunito n. 5 (cinque) volte.
- Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni: tale Comitato è stato istituito nel corso del 2012; recependo quanto indicato nel Codice di Autodisciplina, ed accorpando le funzioni fino ad allora separatamente attribuite rispettivamente al "Comitato per le Nomine" ed al "Comitato per la Remunerazione". Esso si compone di n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi ed indipendenti. Partecipano di diritto alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato. A tali riunioni è invitato a partecipare anche il Presidente



del Collegio Sindacale. Il Comitato nel corso dell'anno 2016 si è riunito n. 5 (cinque) volte.

- il Comitato di Controllo e Rischi: è composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi individuati nei Consiglieri Indipendenti. Nel corso dell'anno 2016 il Comitato si è riunito con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali. Le riunioni sono state n. 7 (sette). Ai lavori del Comitato di Controllo e Rischi partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco designato da quest'ultimo ed il Presidente del Consiglio di Amministrazione in qualità di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi. Vengono altresì invitati a partecipare alle riunioni del Comitato il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, oltre all'Amministratore Delegato.
- Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate: tale Comitato istituito in osservanza del disposto ex art. 2391 bis del Codice Civile e dell'art. 4 del Regolamento Parti Correlate Consob è composto da n. 3 (tre) Amministratori Indipendenti. Nel corso dell'anno 2016 si è riunito n. 2 (due) volte.

Nel febbraio 2007, allo scopo di valorizzare ulteriormente il ruolo degli amministratori Indipendenti, il Consiglio di Amministrazione ritenne opportuno introdurre la figura del *Lead Independent Director* dal momento che la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione all'epoca era ricoperta dalla persona che rivestiva il ruolo di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'azionista di maggioranza dell'Emittente. A seguito dell'ultimo rinnovo del Consiglio di Amministrazione non persistendo alcuna delle circostanze che ai sensi del Codice di Autodisciplina, richiedono la nomina di un *Lead Independent Director*, la Società non ha proceduto alla nomina del *Lead Independent Director*.

La Società ha ritenuto utile ed opportuno indicare le modalità operative al fine di favorire il coordinamento tra le attività di controllo, come di seguito riportate.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi ed il Presidente del Collegio Sindacale (anche nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile), con la periodicità da questi identificata, ed almeno una volta l'anno, si riuniscono su iniziativa del Presidente del Collegio Sindacale, per confrontare le risultanze delle rispettive attività di controllo e per valutare la pianificazione ed il possibile coordinamento delle rispettive attività. A tal fine sono attribuite al Presidente del Collegio Sindacale funzioni non solo di coordinamento dei lavori del collegio



stesso ma anche di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

La Società ha inoltre istituito l'Organismo di Vigilanza, attualmente composto da n. 3 (tre) membri esterni. Nel corso del 2016 l'Organismo si è riunito in funzione delle esigenze evidenziate 4 (quattro) volte. Esso si è avvalso della collaborazione dell'Internal Auditing per il monitoraggio dei rischi.

Si ricorda infine che dal 2007 il Consiglio di Amministrazione ha conferito l'incarico per un "Board Review" alla società Egon Zehnder International S.p.A. con sede in Milano. Tale incarico annuale ha per oggetto l'autovalutazione sulla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi Comitati al fine di esprimere eventuali orientamenti sull'operato del Consiglio. L'analisi dei risultati di tale "Board Review" è stato oggetto di presentazione da parte dei responsabili della società Egon Zehnder di un "Rapporto di Sintesi" discusso nel Consiglio di Amministrazione tenutosi lo scorso 28 febbraio 2017. La metodologia del "Board Review" rappresenta un adeguato modello di autovalutazione della composizione e funzionamento dell'organo amministrativo e dei suoi Comitati.

Il Collegio Sindacale a conclusione di quanto esposto, e verificata 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 confidarVi che abbiamo svolto la nostra attività di vigilanza con la piena collaborazione degli Organi societari, dei Responsabili preposti all'attività amministrativa e gestionale, dell'Internal Auditing, nonché dalla Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A..

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da segnalareVi; pertanto dalla nostra attività di verifica e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione agli organi di vigilanza e controllo o di menzione nella presente relazione.

Non abbiamo rilievi ed osservazioni in proposito.

Vi è stata altresì fornita la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla politica di remunerazione e sui compensi ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, del Direttore Generale alla gestione, e dei Dirigenti con responsabilità apicali, nonché informazioni sulle partecipazioni detenute dai predetti soggetti nella Società ed anche



su tale documento non abbiamo osservazioni e/o rilievi da evidenziare.

**XIX. PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA:**

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, preso atto delle risultanze del Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione sulla destinazione dell'utile dell'esercizio e delle riserve, anche alla luce delle disposizioni introdotte dalla citata L.296/2006 istitutiva dello SIIQ, modificata dalla Legge 164/2014, che prevede l'erogazione di un dividendo non inferiore al 70% dei redditi derivanti dalla gestione "esente". In particolare gli argomenti posti all'ordine del giorno dell'Assemblea si articolano come segue,

**ASSEMBLEA:**

**Parte Ordinaria**

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2016; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2016; Destinazione dell'utile di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Relazione sulla Remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D. Lgs. 58/98; deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie; deliberazioni inerenti e conseguenti.

**Parte straordinaria**

1. Proposte di modifica degli artt. 4 e 6 dello Statuto Sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

\*\*\*\*\*

**Osservazioni del Collegio Sindacale agli argomenti posti all'ordine del giorno:**

**Parte ordinaria:**

**1° Argomento – Bilancio d'esercizio al 31/12/2016; Relazione degli Amministratori sulla Gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del Bilancio consolidato al 31/12/2016; destinazione dell'utile di esercizio e**



**distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

- Esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 Dicembre 2016 così come proposto Vi.
- Esprimiamo altresì parere favorevole alla proposta di deliberare un dividendo pari ad € 0,045 per ciascuna delle 813.045.631 azioni in circolazione al momento dello stacco per un ammontare complessivo di € 36.587.053,40, nonché alle proposte relative alla destinazione dell'utile civilistico.

**II° Relazione sulla remunerazione ai sensi dell'art.123-ter, comma 6, del D.Lgs. 58/98; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

- Riteniamo adeguate e complete le informazioni che il Consiglio di Amministrazione ha fornito sull'argomento nella propria relazione redatta ex art. 123 Ter, comma 6 del D.Lgs. 58/98 contenente l'illustrazione della politica della società in materia di remunerazione degli organi di amministrazione del Direttore Generale alla gestione, dei Dirigenti con responsabilità strategica, nonché delle procedure adottate per tale politica.

**III° Argomento – Autorizzazione all'acquisto ed alla disposizione di azioni proprie; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

- Riteniamo adeguate e complete le informazioni che il Consiglio di Amministrazione ha fornito sull'argomento nella propria Relazione. La Società sia alla data di chiusura dell'esercizio (31 dicembre 2016), sia alla data di presentazione della presente proposta non ha proprie azioni in portafoglio. Il Collegio Sindacale ritiene sussistano le condizioni di legge (art. 2357 Codice Civile e art. 132 D.Lgs. 58/98) e di Statuto per procedere all'acquisizione di azioni proprie, nonché alla disposizione delle stesse, qualora se ne ravvisi l'opportunità e la convenienza.

**Parte straordinaria:**

**I° Argomento – Proposte di modifica degli artt. 4 e 6 dello Statuto Sociale, deliberazioni inerenti e conseguenti.**

- Riteniamo adeguate e complete le informazioni che il Consiglio di Amministrazione ha fornito sull'argomento nella Relazione illustrativa al punto in oggetto.



\*\*\*\*\*

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 dimostrateci con la nostra nomina.

Bologna, 20 Marzo 2017

Il Collegio Sindacale

(Anna Maria Allievi)  
*Anna Maria Allievi*  
(Pasquina Corsi)  
*Pasquina Corsi*  
(Roberto Chiusoli)  
*Roberto Chiusoli*

## 6. GLOSSARIO

### AGENCY MANAGEMENT

Attività svolta per l'individuazione del Tenant Mix e per la negoziazione dei contratti di locazione dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.

### CENTRO COMMERCIALE

Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni, all'interno di una superficie coperta, riscaldata e condizionata.

### COSTO MEDIO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

### COSTO MEDIO EFFETTIVO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, considerando gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

### COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai centri commerciali.

### DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

### DIVIDEND YIELD

Il dividend yield, o rapporto dividendo-prezzo, corrisponde al rapporto tra l'ultimo dividendo annuo per azione corrisposto agli azionisti o annunciato e il prezzo in chiusura dell'anno di un'azione ordinaria.

### EBIT (Risultato operativo)

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti, sulla variazione del Fair Value degli immobili in portafoglio e gli accantonamenti per rischi.

### EBITDA (complessivo e della gestione caratteristica)

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, è la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte, della gestione partecipazioni/straordinaria, degli ammortamenti e accantonamenti per rischi, oltre alle Svalutazioni e adeguamenti fair value. L'Ebitda della gestione caratteristica si riferisce alla Gestione caratteristica del conto economico consolidato, che non include le risultanze del "Progetto Porta a Mare".

### EBITDA MARGIN (complessivo e della gestione caratteristica)

L'indicatore è calcolato rapportando l'Ebitda ai ricavi gestionali.

## EPRA

European Public Real Estate Association.

## 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. E' 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

E' il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi i costi diretti.

### MEDIA SUPERFICIE

Immobile avente area di vendita compresa tra mq. 250 e mq. 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

### NEGOZIO

Immobile destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

### NET ASSET VALUE (NAV) E TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Esprime il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo, calcolato in base alle indicazioni EPRA che prevedono alcune rettifiche. Il NAV esclude determinate poste che sono attese non cristallizzarsi in un modello di business a lungo termine come quello del Gruppo. Il NNNAV vuole invece fornire le informazioni più rilevanti sul valore di mercato di attività e passività e rettifica dunque il NAV per tenere conto del fair value (i) degli strumenti finanziari di copertura, (ii) del debito e (iii) delle imposte differite.

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

### OVER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello superiore al suo ERV.

### PATRIMONIO IMMOBILIARE

Immobili di proprietà del Gruppo.

### PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi.

### POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)

La PFN rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è determinato dai “finanziamenti a lungo termine” e dai “finanziamenti a breve termine e quote correnti dei finanziamenti a lungo termine”, inclusi nelle voci “Passività finanziarie correnti e non correnti” (verso terzi e verso parti correlate), al netto della “Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti”, delle “Attività finanziarie non correnti” e dei “Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti” (verso terzi e verso parti correlate).

### PRE-LET

Contratto di affitto firmato con un operatore prima del completamento dello sviluppo immobiliare.

### REIT

Real Estate Investment Trust. Cfr. SIIQ nel caso italiano.

### RENDIMENTO INIZIALE /INITIAL YIELD

E' 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.