BILANCIO

BOZZA

2021

igd SIIQ

SPAZI DA VIVERE

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE

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

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

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

REA di Bologna 458582

Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 650.000.000,00

Bilancio Consolidato Gruppo IGD e Progetto di Bilancio di esercizio IGD Siiq S.p.A. al 31 dicembre 2021

1. IL GRUPPO IGD 6

1.1 // Lettera agli Azionisti 6

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

1.2.1 Azionariato 15

1.2.2 Consiglio di Amministrazione 15

1.2.3 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 16

1.2.4 SISTEMA DI CONTROLLO E RISCHI – funzionamento Comitati 17

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE 18

2.1 // Il Gruppo IGD 18

2.1.1 Le nostre attività 20

2.2 // Andamento dell'esercizio 2021 24

2.2.1 Analisi economica 24

2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria 37

2.3 // Indicatori di Performance EPRA 42

2.4 // IL TITOLO 49

2.5 // EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO 55

2.6 // Il Portafoglio Immobiliare 62

2.6.1 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE 64

2.6.2 ANALISI DI DETTAGLIO DEL PATRIMONIO DI PROPRIETA' 70

2.6.2.1 ITALIA 70

2.6.2.2 ROMANIA 73

2.7 // Valutazioni degli esperti indipendenti 75

2.8 // Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società 111

2.9 // Organizzazione e Risorse umane 114

2.10 // Sostenibilità: strategia e performance 2021 120

***2.10.1* I temi material** 121

***2.10.2* Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)** 121

***2.10.3* I rischi e le politiche/azioni collegate** 124

2.11 // Evoluzione prevedibile della gestione 125

2.12 // Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti 126

***2.12.1* Rischi Strategici:** 126

***2.12.2* Rischi Operativi:** 131

***2.12.3* Rischi di Compliance** 135

***2.12.4* Rischi Finanziari** 138

2.13 // Operazioni infragruppo e con parti correlate 140

2.14 // Azioni Proprie 140

2.15 // Attività di ricerca e sviluppo 141

2.16 // Operazioni significative 141

2.17 // Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo 141

3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI 142

3.1 // PROFILO DELL'EMITTENTE 142

3.2 // INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) ALLA DATA DEL 24 FEBBRAIO 2022 144

3.3 // COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), prima parte, TUF) 147

3.4 // CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 147

3.4.1 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 147

3.4.2 NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123-bis, comma 1, lett. l), prima parte, TUF) 149

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

3.4.4 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF) 157

3.4.5 RUOLO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 160

3.4.6 CONSIGLIERI ESECUTIVI 161

3.4.7 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI E LEAD INDEPENDENT DIRECTOR 164

3.5 // GESTIONE DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE 165

3.6 // COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF) 166

3.7 // AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI - COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE 168

3.7.1 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI 168

3.7.2 COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE 170

3.8 // REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI 173

3.9 // SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E GESTIONE DEI RISCHI - COMITATO CONTROLLO E RISCHI 173

3.9.1 CHIEF EXECUTIVE OFFICER 182

3.9.2 COMITATO CONTROLLO E RISCHI 183

3.9.3 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT 187

3.9.4 IL MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.lgs. 231/2001 188

3.9.5 SOCIETA' DI REVISIONE 189

3.9.6 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI 190

3.9.7 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 191

3.10 // INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE 192

3.11 // COLLEGIO SINDACALE 193

3.11.1 NOMINA E SOSTITUZIONE 193

3.11.2 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF) 195

3.12 // RAPPORTI CON GLI AZIONISTI 199

3.13 // ASSEMBLEE (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. c), TUF) 201

3.14 // ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), seconda parte TUF 202

3.15 // CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO 202

3.16 // CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE 203

TABELLE **204**

4. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021 ..... **212**

4.1 // Conto economico consolidato 213

4.2 // Conto economico complessivo consolidato 214

4.3 // Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata 215

4.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato 216

4.5 // Rendiconto finanziario consolidato 217

4.6 // Note di commento ai prospetti contabili 218

4.7 // Direzione e coordinamento 292

4.8 // Elenco delle partecipazioni rilevanti 293

4.9 // Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob 294

4.10 // Attestazione del bilancio consolidato 295

4.11 // Relazione della Società di Revisione 296

5. IGD SIIQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 ..... **305**

5.1 // Conto economico 306

5.2 // Conto economico complessivo 307

5.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria 308

5.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto 309

5.5 // Rendiconto finanziario 310

5.6 // Note di commento ai prospetti contabili 311

5.7 // Proposta di approvazione del bilancio, di distribuzione dell'utile di esercizio 2021 e di distribuzione di dividendi 378

5.8 // Direzione e coordinamento 379

5.9 // Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob 380

5.10 // Attestazione del bilancio d'esercizio 381

5.11 // Allegati 382

5.12 Relazione della Società di Revisione 384

5.13 Relazione del Collegio Sindacale 393

6. GLOSSARIO 414

1. IL GRUPPO IGD

1.1 // Lettera agli Azionisti

Signori Soci,
a causa delle restrizioni dovute alla pandemia, anche il 2021 si è rivelato un anno non facile, in particolare fino a maggio e poi nuovamente a dicembre, con la recrudescenza dei contagi.
Facendo leva sullo sforzo straordinario compiuto dall'intera squadra, IGD è comunque riuscita a innestare un **chiaro percorso di ripresa a partire dal 17 maggio**, quando sono state eliminate la maggior parte delle restrizioni.
I segnali che non si sia trattato di un temporaneo rimbalzo sono inequivocabili. Le **vendite degli operatori** del periodo compreso tra giugno e dicembre 2021 si sono riportate **in linea** con quelle dei corrispondenti sette mesi dell'ultimo anno precedente la pandemia, il **2019**, mentre l'**occupancy** a fine anno è tornata a **superare il 95%.** I principali indicatori del Conto Economico sono tutti in miglioramento rispetto all'esercizio precedente, con l'ultima linea che torna a consuntivare un utile, mentre **l'FFO segna un progresso del 9,2%.** Le **valutazioni di mercato** del portafoglio immobiliare sono rimaste **stabili**: questo, in combinazione con l'incasso netto dalla **dismissione realizzata lo scorso novembre**, ci ha permesso di ridurre il **Loan-to-Value al di sotto della soglia del 45%** che ci eravamo posti come obiettivo nel Piano Industriale 2019-2021, costruito in tempi pre-pandemici.

Il 2021 è stato l'anno della ripartenza

Per quanto potremmo legittimamente dipingere il 2021 come un secondo anno di forti penalizzazioni a causa del Covid-19, riteniamo più corretto affermare che il 2021 per IGD è stato l'anno della ripartenza; un anno in cui **abbiamo posto le basi per dare continuità alla nostra strategia**, anche se non abbiamo dispiegato tutte le leve che in tempi normali avremmo avuto a disposizione.
Per quanto non potessimo prevedere il livello di crisi che le restrizioni hanno prodotto, **la pandemia non ci ha trovato impreparati**: avevamo infatti una precisa strada indicata dalle linee-guida del Piano Strategico 2019-2021 e una provata esperienza nell'affrontare scenari sfidanti, dal momento che IGD nella sua storia aveva già affrontato e superato altri due momenti di crisi: quello del 2008-2009 e quello del 2011-2012. Per questo abbiamo scelto in modo convinto di dare **priorità alla sicurezza sotto il profilo sanitario e finanziario**, chiedendo anche ai nostri azionisti di compiere un sacrificio in termini di mancata distribuzione del dividendo per l'esercizio 2020.
Questa decisione ha garantito le risorse per proseguire l'operatività in condizioni sostenibili e creato le premesse per produrre i **buoni risultati** che il **Bilancio 2021** presenta, in conseguenza dei quali IGD è oggi in grado di **tornare a remunerare i propri azionisti con un significativo dividendo**, che prospetta uno yield di oltre il 9% rispetto alle quotazioni di fine anno.
Le attività realizzate nel corso del 2021 hanno anche costruito un **solido punto di partenza** per potere traguardare un percorso di sviluppo organico completamente autofinanziato, come indicato dal **Piano Industriale 2022-2024** varato a dicembre dal Consiglio di Amministrazione che si è insediato dopo l'Assemblea dello scorso aprile.

Le misure prese per sostenere i tenant si riflettono in buone performance operative

Nel corso del 2021 i centri commerciali di IGD hanno vissuto ben **44 giorni di chiusura**: in diminuzione rispetto agli 87 del 2020, ma con impatti comunque non trascurabili.

Per sostenere gli operatori nel periodo delle restrizioni, anche nel 2021 IGD ha seguito la linea di concedere **sconti temporanei sui canoni,** spesandoli interamente nell'esercizio, oltre a fatturazioni su base mensile e a dilazioni nei tempi di pagamento nei casi di maggiore vulnerabilità. Ancora una volta, è stata seguita la strada di **trattare individualmente con ogni operatore** per individuare la soluzione più efficace nel singolo caso, realizzando perciò complessivamente oltre **900 incontri**: una scelta che anche nel 2021 è risultata premiante, considerato **l'elevato tasso di incassato al netto degli sconti concessi**, che ha raggiunto il 94%.

In questi due anni segnati dalla pandemia, IGD ha quindi tenuto fede al proprio approccio, mantenendo **invariata** la **struttura dei contratti, che prevedono canoni indicizzati all'inflazione** e non includono componenti variabili con minimi garantiti, se non per rare eccezioni. Nei 259 rinnovi contrattuali del 2021 la **sostanziale stabilità registrata a rete omogenea** ha dimostrato che è stato corretto mantenere con fermezza questa linea, che oggi ci permette di affrontare un periodo di **crescente inflazione** avendo **una struttura contrattuale che ne cattura i benefici**.

Nonostante i lunghi periodi di chiusura abbiano lasciato un segno, producendo circa 23 mila metri quadri di vacancy, l'intensa attività di leasing condotta nel 2021 ha consentito di **commercializzare** complessivamente **25 mila metri quadri**, con effetti positivi anche in termini di qualità delle superfici locate.
Queste attività hanno offerto anche l'occasione per attribuire un peso maggiore all'interno del **merchandising mix** a quei settori che incontrano il maggior interesse dei visitatori. È stata perciò ridotta la quota di abbigliamento a favore di beni per la casa e servizi: telefonia, riparazioni, fitness, cliniche e farmacie. Per quanto riguarda la ristorazione, che da giugno, in particolare nei centri storici, ha mostrato una ripartenza immediata, sono stati inseriti nuovi formati di tendenza, con oltre 1.000 metri quadri di nuove aperture.
A fine del 2021 IGD ha perciò potuto consuntivare un tasso di **financial occupancy del 95,2%** nel portafoglio italiano**,** con un miglioramento di 124 punti base rispetto al dato del 2020 e che tiene conto della cessione del portafoglio al fondo Juice.

Con le riaperture, le vendite sono tornate a livelli pre-pandemia

Dal 17 maggio in avanti, **con l'allentamento delle restrizioni**, è stato possibile osservare un **recupero degli ingressi**, che nel periodo compreso tra giugno e dicembre sono aumentati dell'8,8% rispetto al medesimo periodo del 2020, mentre **i ricavi degli operatori** parallelamente registravano una **ripresa** ancora più sensibile, nella misura del **23,5%**.
Il confronto con il periodo giugno-dicembre 2019 indica che gli ingressi sono stati ancora inferiori del 16%, mentre i **fatturati dei tenant si sono riportati a livelli in linea con quelli pre-pandemia**.
Lo scontrino medio del 2021 è inoltre risultato del 24% più elevato rispetto a quello medio del 2019.
Trova perciò conferma il fenomeno, già osservato nel 2020, di visite meno frequenti ma più mirate all'acquisto.

Il format IGD continua a essere apprezzato

Anche nel corso delle ondate del Covid-19 del 2021, i centri commerciali IGD hanno quindi dimostrato di essere una valida risposta alle esigenze di acquisto dei **beni di primaria necessità**, i cosiddetti generi essenziali, potendo vantare la presenza di importanti ancore alimentari e di elettronica, rimaste sempre aperte. La loro **collocazione urbana**, in posizione dominante nel bacino di riferimento, li rende inoltre luoghi pratici da raggiungere e attraenti per l'ampia e differenziata proposta commerciale che offrono.

Winmarkt vede una maggiore occupancy e un soddisfacente tasso di incassato

Il quadro operativo della **Romania** non si presenta significativamente diverso**,** se non per il fatto che l'emergenza sanitaria del mese di dicembre 2021 ha reso necessaria la reintroduzione delle medesime severe misure restrittive che avevano già penalizzato il periodo iniziale dell'anno, fino a primavera inoltrata: questo ha condizionato le vendite del periodo natalizio, che incidono per circa un terzo sul totale annuo. IGD, che in Romania ha potuto beneficiare direttamente di alcuni contributi statali, ha gestito il periodo delle restrizioni seguendo un approccio di scontistica straordinaria. In un contesto di PIL in aumento del 7,1% su base annua, grazie a maggiori consumi privati e investimenti, **l'occupancy** della catena Winmmarkt si è attestata al **94,6%**, rispetto al 93,6% di fine 2020, registrando al contempo un soddisfacente ***collection rate*** al netto degli sconti concessi, pari al **96%**. I 480 nuovi contratti siglati nel corso del 2021 - di cui 353 per rinnovi e 127 per turnover - hanno portato a un lieve **aumento dei canoni**, nell'ordine dello **0,4%**.

Performance di segno opposto nello spettro delle diverse merceologie

Mentre le **vendite degli operatori** del portafoglio italiano di IGD nel 2021 sono rimaste **complessivamente stabili** rispetto a quelle del 2020, all'interno del dato aggregato sono rilevabili nette **differenze** di performance, a seconda della **dimensione** del singolo operatore e della **categoria merceologica** di appartenenza.

Le attività con spazi inferiori ai 250 metri quadri hanno sperimentato le flessioni di fatturato più significative, mentre le **medie superfici** hanno beneficiato dei nuovi comportamenti dei visitatori, che hanno portato ad **acquisti molto mirati**, con scontrini medi più elevati.

Le insegne della **ristorazione** e dei **servizi** sono quelle che hanno sofferto maggiormente nel periodo delle chiusure totali e delle successive limitazioni; continuano inoltre a risentire di limitate presenze nella fascia del mezzogiorno a causa del fatto che il lavoro in presenza non è completamente ripreso. I ristoranti sono tuttavia allo stesso tempo l'attività che ha mostrato il recupero più significativo con gli allentamenti delle restrizioni, avendo saputo proporre nuovi format che incontrano i gusti dei visitatori.

Nel 2021 hanno sofferto molto le vendite dei negozi di **calzature e abbigliamento**, specialmente nel segmento formale, nonostante alcune eccezioni siano comunque rilevabili con le buone performance delle catene che hanno i giovani come target.

Sul versante opposto, gli articoli che migliorano il comfort della **casa** sono stati tra i maggiori beneficiari del periodo pandemico. Anche **l'elettronica** ha registrato risultati in forte crescita, con vendite che in Italia sono state trainate dagli incentivi alla sostituzione dei televisori, in un anno di importanti eventi sportivi. L'esigenza di disporre di device adeguati, dovendo studiare e lavorare da casa, è inoltre rimasto, come già nel 2020, un fattore che ne ha sostenuto i fatturati. Agli operatori dell'elettronica di consumo va comunque riconosciuto di essere stati premiati per avere arricchito l'offerta di servizi e l'omnicanalità nel corso dell'ultimo anno.

Da segnalare infine le interessanti performance della **gioielleria**, che confermano l'importanza dell'acquisto esperienziale.

Le misure per rendere la struttura finanziaria più forte

Sul fronte della sostenibilità finanziaria, anche nel 2021 IGD ha operato con la consapevolezza che la **riduzione dell'esposizione finanziaria** fosse una priorità, maturando concreti risultati.

L'operazione di maggiore impegno, ma anche di maggiore impatto, è la stata la **cessione**, perfezionata nel mese di novembre, di un **portafoglio** costituito da **cinque ipermercati e un supermercato "stand alone"** – non associati quindi a gallerie di proprietà – a un operatore di asset management di

primario standing internazionale, Intermediate Capital Group. La cessione – avvenuta a un valore di **140 milioni di Euro**, in linea con il book value al 30 giugno 2021 – è stata realizzata attraverso l'apporto dei sei asset al fondo di investimento immobiliare alternativo di diritto italiano Juice, nel quale IGD ha mantenuto una quota del 40%. Al netto di questa partecipazione, IGD ha consuntivato un **incasso di circa 115 milioni di Euro**.
La cessione del portafoglio, che era parte del disegno strategico del Piano 2019-2021, ha permesso di centrare l'obiettivo di riduzione del **Loan-to-Value entro la soglia del 45%** che IGD si era originariamente posta.

Complessivamente, IGD ha attraversato due esercizi pesantemente condizionati dalla pandemia potendo contare su un **ammontare di cassa significativo**. Se le disponibilità liquide di fine 2020, pari a 117 milioni di Euro, avevano consentito di rimborsare tutte le scadenze finanziarie per l'anno successivo, i **158 milioni di Euro di liquidità** presenti **a fine 2021** rendono possibile **estinguere quasi interamente le scadenze finanziarie del 2022**.
La cessione dei sei asset ha in effetti consentito non solo la discesa del LTV, ma anche una **stabilizzazione dei ratings**, dal momento che entrambe le agenzie che emettono un rating sul debito corporate di IGD, Fitch Ratings e S&P Global Ratings, hanno portato i rispettivi Outlook da Negative a Stable.

Uno degli strumenti che già dal 2020 IGD ha prontamente adottato per **proteggere i propri flussi di cassa** in un momento di limitata visibilità degli incassi a causa delle restrizioni è stato quello di **limitare gli investimenti a quelli non rinviabili**. Oltre agli avanzamenti nel cantiere di Porta a Mare a Livorno, per lo sviluppo del comparto Officine Storiche, nel 2021 IGD ha realizzato manutenzioni straordinarie e fit-out commerciali, riprendendo inoltre i lavori relativi ai progetti di rimodulazione di superfici e restyling che erano stati sospesi nel 2020, rispettivamente per il centro Casilino di Roma e per il Centro Porto Grande di San Benedetto del Tronto. L'ammontare di **investimenti e capex** nel 2021 è stato complessivamente pari a **22,9 milioni di Euro**.

Redditività in netto miglioramento nel 2021, nonostante l'impatto della pandemia

Per quanto i principali indicatori del Bilancio 2021 includano **impatti diretti one-off da Covid-19 per 7,2 milioni di Euro,** il quadro che riflettono in generale è di un **netto miglioramento rispetto ai risultati del 2020**, quando la pandemia aveva fatto registrare impatti diretti netti per 18,5 milioni di Euro.

L'**EBITDA della gestione caratteristica** nel 2021 si è infatti riportato a 107,3 milioni di Euro, con un **incremento del 7,9%**, a fronte di Ricavi lordi da attività locativa che mostrano un marginale decremento, nella misura dello 0,4%, e di Ricavi da attività locativa netti in aumento dell'8,2%. L'EBITDA Margin a livello di gestione caratteristica degli immobili di proprietà ha quindi raggiunto il 72,4%.

Le valutazioni dei periti indipendenti indicano che a fine 2021 il ***Fair Value*** **del patrimonio immobiliare del Gruppo IGD**, inclusa la componente di leasehold e la partecipazione del 40% nel Fondo Juice, è pari a **2.198,6 milioni di Euro**. A perimetro **omogeneo, il Valore di Mercato** si attesta a 2.140,5 milioni di Euro, mostrando un **incremento dello 0,64%** rispetto a fine 2020, principalmente per effetto dell'incremento dell'1,7% della componente ipermercati.

A fronte di una **Posizione Finanziaria Netta**, al netto del leasehold della sede IGD, che è scesa da 1.152,2 milioni di Euro di fine 2020 a **984,1 milioni di Euro** di fine 2021, il rapporto **Loan-to-Value** si è quindi ridotto al **44,8%**, rispetto al 49,9% di fine 2020.
Il saldo negativo della voce **Svalutazioni e adeguamento di *Fair Value*,** che nel 2020 era stato pari a 146,0 milioni di Euro, nel 2021 si è ridotto a **16,3 milioni di Euro**.
Anche il saldo della **gestione finanziaria**, negativo per 33,4 milioni di Euro, ha registrato un miglioramento, con oneri netti in **discesa del 7,2%** rispetto all'esercizio 2020.
L'ultima linea del Conto Economico del Gruppo IGD ha visto perciò un **ritorno all'utile**, per **52,8 milioni di Euro**, rispetto alla perdita di 74,3 milioni di Euro del 2020.
La performance del 2021 è efficacemente sintetizzata nell'**Utile Netto Ricorrente**, rappresentato dall'**FFO**, che **cresce a un tasso del 9,2%**, superando anche la guidance fornita al mercato, che prevedeva un aumento compreso tra il 7 e l'8%.

Un dialogo con i policy maker improntato alla concretezza

Oltre che attraverso l'**EPRA**, l'associazione europea degli operatori del real estate, portiamo il nostro contributo al tavolo delle decisioni del governo italiano attraverso il **Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali**, dove il direttore Patrimonio, Sviluppo e Gestione Rete di IGD da ottobre 2020 ricopre il ruolo di Presidente.
In questo ultimo anno il dialogo con la politica ha consentito di **fare comprendere meglio al legislatore le variabili-chiave per la sostenibilità** di uno dei settori più provati dalle restrizioni imposte a causa del Covid-19.
Da un lato, i ristori ottenuti dai tenant attraverso i decreti che si sono susseguiti ci hanno agevolato nel condurre le trattative sui canoni in un contesto meno critico. D'altro lato, una migliore comprensione delle dinamiche del business ha favorito l'autorizzazione alla riapertura dei centri commerciali nei fine settimana a partire dal mese di maggio, consentendo di eliminare una pesante restrizione.
IGD ha inoltre messo a disposizione del governo italiano due immobili del proprio portafoglio, molto frequentati e dotati di ampi parcheggi, per la realizzazione di **hub vaccinali**. In questo modo nei centri commerciali di Ravenna e di Palermo sono state complessivamente effettuate oltre 400 mila vaccinazioni, con il risultato di avere dato ulteriore notorietà ai due siti e di avere promosso l'adesione alle campagne di immunizzazione, in piena aderenza con gli obiettivi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. Un'esperienza che riteniamo abbia fatto percepire che le nostre strutture possono offrire grandi opportunità e benefici, considerato il radicamento e la capillarità nel territorio che possono vantare.

Speriamo inoltre di riuscire a trasmettere l'esigenza, sentita dall'intero settore in Italia, che la ripresa sia più veloce di quanto adesso non sembri prospettarsi. Per **accelerare il passo dei consumi**, occorrono alcune fondamentali riforme, che consentano di mitigare le asimmetrie tra il commercio online e fisico, ma anche di agevolare una **vera concorrenza tra i diversi operatori**, con maggiore elasticità nel concedere iniziative di vendita straordinaria. Siamo convinti infatti che solo attraverso una più rapida trasformazione e ripresa dei ricavi dei retailer sarà possibile tornare a una situazione pre-pandemia a fine 2022.

Importanti cambiamenti negli aspetti di Governance

Nel corso del 2021, ad aprile, si è insediato il **nuovo Consiglio di Amministrazione** nominato dall'Assemblea dei Soci. Un Consiglio composto da figure con qualificate esperienze professionali, che si sono subito dimostrate impegnate a offrire un sostanziale contributo all'indirizzo della Società.
Dopo un'accurata attività di *induction*, il Consiglio ha affrontato la preparazione del Piano in due sessioni di approfondimento, volte ad analizzare i trend che possono avere impatto sul business nel lungo periodo e a individuare l'orientamento più opportuno delle iniziative di politica commerciale e di gestione del patrimonio immobiliare. Dal risultato di queste discussioni hanno preso dunque forma i progetti e i numeri che costituiscono il **Piano Industriale 2022-2024** presentato alla comunità finanziaria il 14 dicembre scorso: un Piano di crescita totalmente autofinanziato, che non prevede il ricorso a operazioni straordinarie sul capitale.

È proseguito il continuo lavoro per affinare il modello di **Enterprise Risk Management**, con un risk ranking che è comunque rimasto invariato rispetto al 2020. I nuovi approfondimenti si sono concentrati sul tema delle peculiarità che caratterizzano la penetrazione dell'Ecommerce nel mercato italiano e sulla crisi delle grandi superfici retail degli ipermercati – tema sul quale IGD si era già attivata nel 2018, avviando interventi di rimodulazione.

L'elevato profilo della Governance di IGD è testimoniato anche dagli **11 ratings ESG** che sono stati assegnati alla Società nel 2021, dei quali 10 *unsolicited*, con ben quattro rating in miglioramento sul totale dei sei preesistenti nel 2020. Anche l'inclusione del titolo IGD in otto indici azionari con focus su temi ESG conferma il livello di apprezzamento negli *assessment* esterni. La Governance di IGD ha infine ottenuto il massimo punteggio possibile nel Quality Score di ISS ESG.

Al lavoro per realizzare il disegno strategico

Mentre presentiamo questi risultati del 2021, siamo già focalizzati sulla **realizzazione** delle linee-guida del **Piano Industriale 2022-2024** e impegnati a raggiungere un **FFO in crescita tra il 9 e il 10%**, secondo la **guidance** che forniamo per il 2022, ipotizzando che non ci siano nuove restrizioni per contrastare la circolazione del Covid-19.

Sotto il profilo delle **attività operative**, i maggiori sforzi sono concentrati sul fare evolvere il merchandising mix e nello sviluppare il **co-marketing con i tenant**, attraverso offerte mirate che prendano forma sulla base dei **nuovi sistemi di CRM** che IGD sta realizzando.
Gli operatori più innovativi, che in questi mesi hanno ottenuto positivi riscontri in termini di vendite, hanno dimostrato quale sia la strada da percorrere: occorre rendere **più personalizzato e stimolante il rapporto con il cliente, arricchire il livello di servizio e sviluppare una vera omnicanalità.**

I cambiamenti dello scenario richiedono che IGD vada verso una gestione dei centri commerciali che sia ancor più modellata sul profilo specifico del **singolo asset**, in funzione delle caratteristiche del bacino di riferimento, attraverso la creazione di **iniziative di asset management e piani di marketing studiati e messi a punto centro per centro**.

Il nostro obiettivo rimarrà dunque quello di **proteggere il tasso di occupancy**, **mantenendo gli affitti a livelli che offrano un rendimento adeguato**. Parallelamente, continueremo a migliorare le **performance** in termini di **minore impatto ambientale e di maggiore efficienza energetica** dei nostri centri commerciali, attraverso interventi di natura gestionale e strutturale, valutando le

iniziative che ci permettano di fare leva sulle risorse stanziate dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. Saremo sempre più attenti, anche nei **restyling** che abbiamo in programma a Mantova e a San Benedetto del Tronto, agli **aspetti di qualificazione *green***, perché questo incide non solo sulla base di patrimonio immobiliare che può essere finanziato con i nuovi strumenti di finanza sostenibile, ma anche nell'aumentare il valore transabile dell'immobile.

Rifinanziamento scadenze finanziarie 2023

Pubblicato il Piano Industriale e il Bilancio 2021, in un quadro di obiettivi prospettici e di qualità dei fondamentali di IGD che ai mercati finanziari apparirà più chiaro, monitorando l'evoluzione dei tassi di interesse, intendiamo concentrarci sul **rifinanziamento delle scadenze del 2023**, dal momento che le scadenze del 2022 sono già quasi interamente coperte.
Oggi il debito corporate di IGD ha il **rating di due agenzie**: BBB- con Outlook stable da Fitch Ratings - quindi in area **investment grade** - e BB+ con Outlook stable da S&P Global Ratings.
Le nuove emissioni obbligazionarie saranno realizzate con l'obiettivo di valutare tutti i possibili **strumenti finanziari** che ci consentano di **ampliare la base degli investitori** e rifinanziare con congruo anticipo le scadenze del prossimo anno. Anche in futuro, intendiamo mantenere un'esposizione sia verso le banche sia verso il mercato, per potere di volta in volta cogliere le opportunità migliori in termini di ottimizzazione dei tassi.

IGD conferma la propria natura di *dividend company*

I risultati conseguiti nell'esercizio 2021 consentono a IGD di tornare a **remunerare i propri azionisti attraverso i dividendi** come ha fatto ininterrottamente dal 2005, dopo la parentesi del tutto straordinaria dell'esercizio 2020, volta a preservare la solidità finanziaria della Società a fronte delle pesanti conseguenze della pandemia.
Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea dei Soci del 14 aprile 2022 di approvare la distribuzione di un dividendo di **35 centesimi di Euro per azione**. L'ammontare complessivo del dividendo proposto supera significativamente la stessa guidance di un dividendo 2022 compreso tra 25 e 30 centesimi che era stata presentata nel Piano triennale al 2024. I 35 centesimi di Euro rappresentano infatti la somma di 0,287588 centesimi di Euro relativi alla quota obbligatoria maturata nel perimetro SIIQ, ai quali vanno ad aggiungersi i 0,062412 centesimi di Euro derivanti dalle riserve liberatesi in occasione dell'operazione di dismissione dei 5 ipermercati e 1 supermercato. Nell'ambito di queste riserve, restano da distribuire obbligatoriamente nel 2023 Euro 10,2 milioni.
Con uno **yield del 9% circa** rispetto al prezzo di fine 2021, **IGD torna quindi ad avere nel dividendo un pilastro della propria equity story**.
Al contempo, con un prezzo dell'azione di poco superiore ai 4 Euro, IGD presenta **ampi spazi di potenziale rivalutazione**, per il forte sconto cui tratta sia rispetto all'EPRA NRV NAV di fine 2021, pari a **10,85 Euro**, sia rispetto al target price medio dei broker in copertura, pari a 4,85 Euro.

Nonostante il settore immobiliare retail non sia tra quelli che gli investitori dimostrano di favorire al momento, essendo stato particolarmente penalizzato dalla pandemia, siamo convinti che la **ritrovata redditività del Bilancio 2021** grazie alla ripresa della seconda parte dell'esercizio, il livello di **LTV rientrato sotto il livello del 45%** e la **tenuta dimostrata dal Fair Value del portafoglio immobiliare** nelle perizie di fine anno **porranno la equity story di IGD in una prospettiva diversa** rispetto anche solo a qualche mese fa. Lo stesso sentiero di sviluppo indicato dal Piano al 2024 assume una visibilità di gran lunga maggiore alla luce delle solide basi gettate nel 2021.

Il Presidente

Rossella Saoncella

L'Amministratore Delegato

Claudio Albertini

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

Consiglio di Amministrazione	Carica	Esecutivo	Non esecutivo	Indipendente	Comitato Controllo e Rischi	Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	Comitato Parti Correlate
Rossella Saoncella	Presidente			X			
Stefano Dall'Ara	Vice Presidente		X				
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	X					
Edy Gambetti	Consigliere		X				
Antonio Rizzi	Consigliere			X	X		X
Silvia Benzi	Consigliere			X		X	X
Rossella Schiavini	Consigliere			X	X	X	
Alessia Savino	Consigliere		X				
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere			X		X	
Rosa Cipriotti	Consigliere			X	X		
Gèry Robert-Ambroix	Consigliere			X			X

Collegio sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Gian Marco Committeri	Presidente	X	
Massimo Scarafuggi	Sindaco	X	
Daniela Preite	Sindaco	X	
Daniela Del Frate	Sindaco		X
Aldo Marco Maggi	Sindaco		X
Ines Gandini	Sindaco		X

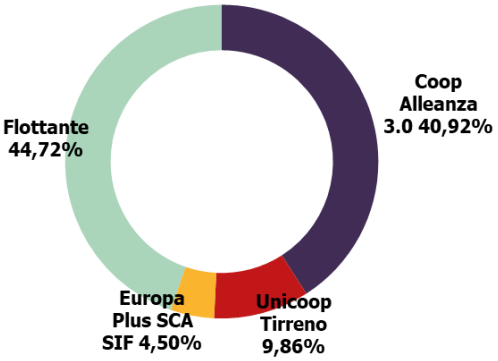
Organismo di Vigilanza
Gilberto Coffari (Presidente), Alessandra De Martino, Paolo Maestri.

Società di Revisione
PricewaterhouseCoopers S.p.A.

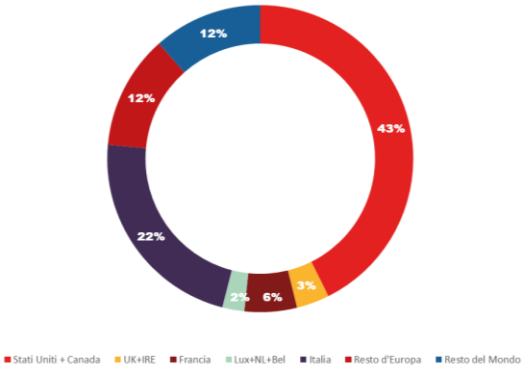
Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari
Carlo Barban

1.2.1 Azionariato

Composizione azionariato



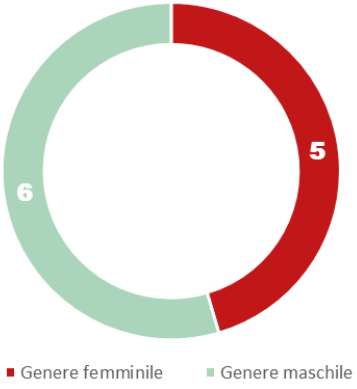
Ripartizione geografica degli investitori identificati nella quota di flottante *



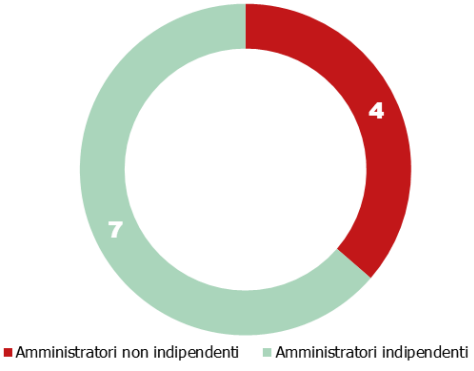
* Fonte: Elaborazioni interne

1.2.2 Consiglio di Amministrazione

Quote di genere

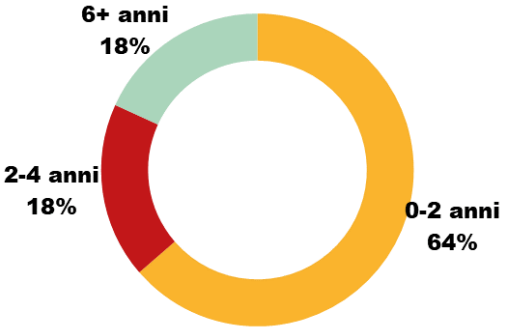


Amministratori indipendenti/ non indipendenti



Anzianità dei Consiglieri nel Consiglio di Amministrazione

(% su totale dei Consiglieri)

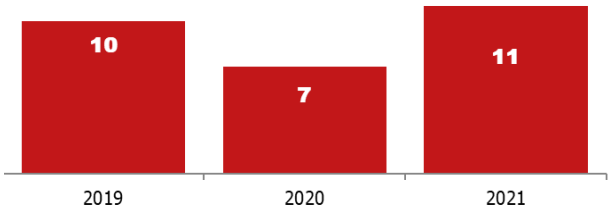


Evoluzione rispetto al precedente mandato

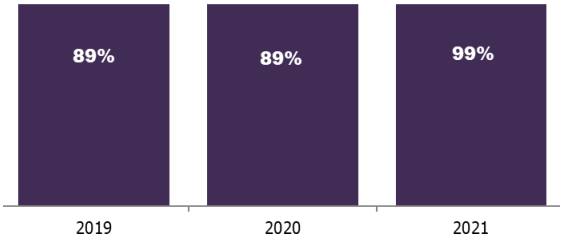
	Mandato scorso	Mandato corrente
Numero di Consiglieri	11	11
Consiglieri eletti dalla minoranza	4	4
% di componente femminile nel C.d.A.	45%	45%
% di Consiglieri indipendenti	64%	64%
Età media dei Consiglieri	58	57
Status del Presidente	Esecutivo	Indipendente
Esistenza del Lead Indipendent Director (LID)	No	No

1.2.3 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Numero riunioni Consiglio di Amministrazione



Tasso partecipazione consiglieri al Consiglio di Amministrazione



Numero di riunioni dei Comitati e tasso di partecipazione dei consiglieri

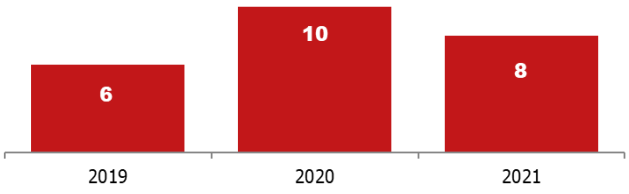
	Numero riunioni	Tasso di partecipazione	Presenza di membri indipendenti (%)
Comitato Nomine e Remunerazione	5	100%	100%
Comitato Controllo e Rischi	8	97%	100%
Comitato Operazioni con Parti Correlate	4	100%	100%

Processo di Board Evaluation

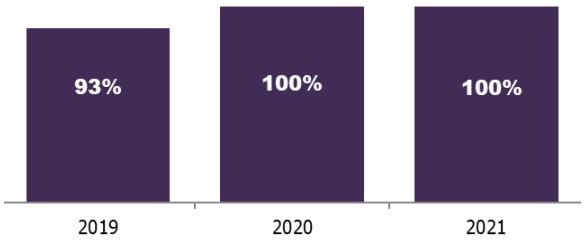
Realizzazione del processo di board evaluation	SI
Soggetto Valutatore	**Egon Zehnder**
Modalità di autovalutazione	**Questionario anonimo/interviste**

1.2.4 SISTEMA DI CONTROLLO E RISCHI – funzionamento Comitati

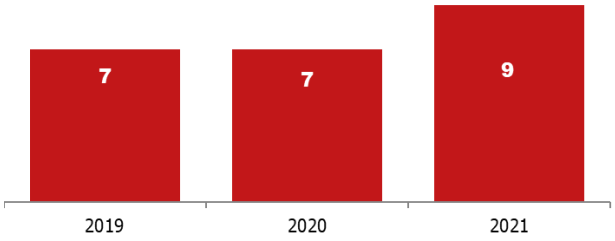
Numero riunioni del Comitato Controllo e Rischi



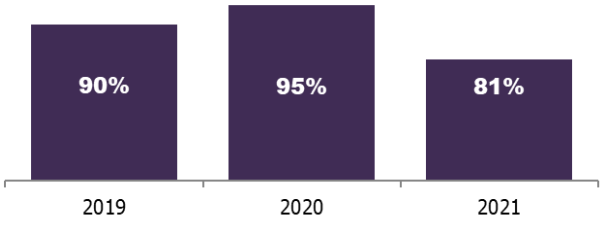
Tasso di partecipazione al Comitato Controllo e Rischi



Numero riunioni del Collegio Sindacale



Tasso di partecipazione al Collegio Sindacale



Principali elementi del Sistema di Controllo

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

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

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

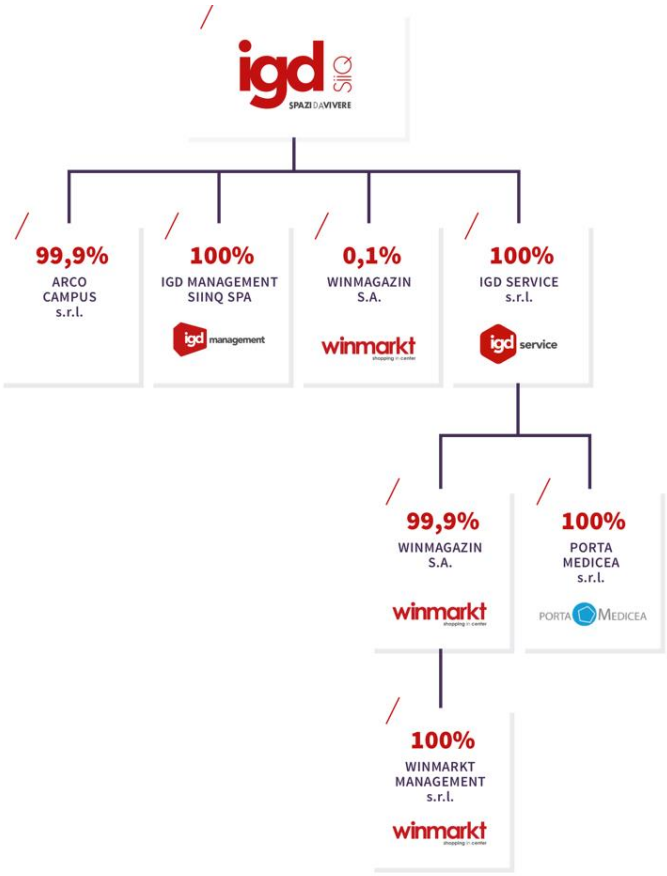
Signori azionisti,
con la relazione degli Amministratori di seguito riportata si sono volute unificare le relazioni sulla gestione al Bilancio consolidato e al Bilancio della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al fine di evitare le ripetizioni che i due documenti separati avrebbero comportato. Il Bilancio consolidato del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (IGD SIIQ S.p.A o IGD per brevità) al 31 dicembre 2021, corredato della presente relazione e della nota integrativa, consolida sia le risultanze patrimoniali che quelle economiche di IGD SIIQ S.p.A e delle società del Gruppo, dettagliate nel paragrafo relativo all'area di consolidamento.

Indicatori alternativi di performance

La presente relazione sulla gestione contiene indicatori alternativi di performance relativi a misure diverse dagli indicatori convenzionali, che sono invece gli indicatori previsti dagli schemi di bilancio e quindi conformi ai principi contabili IAS/IFRS. Gli indicatori alternativi di performance indicati sono stati ricavati dai bilanci redatti conformemente ai principi IAS/IFRS ma sono stati calcolati anche in base ad altre fonti o a metodologie alternative, laddove distintamente specificato, che possono risultare non in conformità ai principi contabili applicati ai bilanci sottoposti a revisione contabile e possono non tenere conto degli obblighi di iscrizione, rilevazione e presentazione associati a tali principi. Gli indicatori ritenuti significativi per la lettura del Bilancio del Gruppo sono i ricavi like for like, l'Ebitda della gestione caratteristica, l'Ebitda margin della gestione caratteristica, l'FFO, la posizione finanziaria netta, l'interest cover ratio, il costo medio del debito (al netto degli oneri accessori ricorrenti e non), il gearing ratio, il Loan to value, EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets Value (NTA) e il EPRA Net Disposal Value (NDV) (i tre nuovi indicatori di Net asset Value introdotti dall' EPRA Best Practices Recommendations che sostituiscono l'EPRA net asset value/NAV e EPRA triple net asset value/NNNAV), le cui modalità di calcolo sono descritte nel Glossario e nel paragrafo 2.3 della presente Relazione sulla Gestione.

2.1 // Il Gruppo IGD

Entrata nel regime SIIQ come prima società immobiliare italiana nel 2008, IGD è ancora oggi l'unica realtà del segmento retail che possa vantare tale status.
Il patrimonio immobiliare del Gruppo è concentrato per il 93,8% in Italia. Il portafoglio estero, che pesa per il residuo 6,2%, è invece rappresentato dagli asset di Winmarkt, la catena di centri commerciali rumeni che IGD controlla attraverso la partecipazione in Win Magazin SA.



In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà siti in Italia.
Come più ampiamente descritto nel paragrafo 2.5 in data 21 luglio 2021 le assemblee dei soci delle società controllate IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., RGD Ferrara S.r.l. e IGD Service S.r.l. hanno approvato un progetto unico di fusione e scissione che prevede: (i) fusione per incorporazione di RGD Ferrara 2013 S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. in IGD Management S.r.l. e (ii) scissione parziale e proporzionale di IGD Management post-fusione a favore della Società IGD Service S.r.l.. In data 22 settembre 2021 sono stati depositati gli atti di fusione e scissione.
Le operazioni di fusione e scissione hanno avuto effetti civilistici dal 1 ottobre 2021, gli effetti contabili e fiscali della fusione sono stati retroattivi con decorrenza a partire dal 1 gennaio 2021 mentre quelli della scissione hanno avuto decorrenza coincidente con gli effetti civilistici.
A seguito della riorganizzazione, gli immobili relativi ai Centri commerciali Centro Sarca e Millennium Center (prima rispettivamente di proprietà di IGD Management S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l.) sono stati allocati in IGD Management, mentre i rami d'azienda relativi a licenze concernenti i Centri Commerciali Centro Sarca, Centro Nova, Centro Piave, Millennium Center, Gran Rondò e Darsena, la gestione delle partecipazioni, la gestione dei centri commerciali e del personale di rete sono stati allocati in IGD Service S.r.l..
Al 31 dicembre 2021 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

- il 100% di **IGD Management SIINQ S.p.A.**, proprietaria della galleria commerciale CentroSarca di Milano e di parte della galleria commerciale di Rovereto;
- 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 Service S.r.l.**, che, oltre a essere titolare dei rami d'azienda relativi a licenze concernenti i Centri Commerciali Centro Sarca, Millennium Center, Gran Rondò e Darsena, 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;
  - il 100% di **Porta Medicea S.r.l.**, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
  - la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
  - le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

2.1.1 Le nostre attività

Proprietà

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

Gestione immobiliare e locativa

L'attività operativa più importante in IGD è rappresentata dalla Gestione Immobiliare e Locativa dell'intero portafoglio di immobili di proprietà e di alcuni immobili di terzi. La Società opera in questo ambito con l'obiettivo di incrementare il valore del portafoglio nel medio-lungo periodo attraverso una gestione attiva degli immobili, mantenendo quanto più funzionali e flessibili gli immobili e ottimizzando i costi tenendo conto del ciclo di vita complessivo del centro commerciale.
In dettaglio l'attività di gestione si articola in:

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

Servizi

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

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

- **Agency Management** e **Pilotage**: consistono nell'analisi del posizionamento competitivo della galleria al fine di individuare il giusto tenant mix e scegliere gli operatori più qualificati nei vari comparti merceologici, nella conduzione delle trattative con gli operatori e nella gestione dei rapporti correnti con gli affittuari.

Gestione dei contratti

Alla fine del 2021 in Italia IGD ha in essere 1.390 contratti, relativi a un totale di 705 operatori. Nel corso dei 12 mesi sono stati sottoscritti 259 nuovi contratti, dei quali 135 per rinnovo e 124 per turnover. La durata media residua dei contratti è pari a 4,0 anni per gli operatori delle gallerie e a 13,4 anni per gli ipermercati.
In Romania, a fine 2021, sono attivi 542 contratti; nel corso dell'anno sono stati siglati 480 nuovi contratti, di cui 127 per turnover e 353 per rinnovi. La durata media residua dei contratti è pari a 4,6 anni.

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

IGD conduce da tempo un'analisi del profilo di rischio dei propri tenant, all'interno delle attività previste dall'Enterprise Risk Management. Il sistema, sulla base di dati economico-finanziari, associa ad ogni operatore un punteggio indicante la classe di rischio a cui appartiene, al fine di valutare la percentuale di operatori appartenenti alla medesima classe di rischio sul totale delle controparti, anche in relazione all'ammontare dei canoni di affitto che tali operatori rappresentano sul totale dei ricavi di IGD. Grazie al turnover effettuato, IGD ha potuto conseguire una riduzione dell'incidenza dei tenant appartenenti alle classi di rischio più elevato e, parallelamente, una diminuzione del fatturato a rischio sul fatturato totale.

Il grado di concentrazione degli operatori che presentano una rilevante incidenza sui ricavi locativi di IGD è limitato. Nel 2021 in Italia i primi 10 operatori hanno avuto un peso del 19,3% sul totale dei canoni locativi delle Gallerie: un dato identico a quello del 2020 (19,3%). In Romania le 10 insegne più importanti per ricavi nel 2021 hanno inciso per il 38,5%, rispetto al 39,5% del 2020.

La proposta commerciale di IGD trae forza anche da una significativa presenza di brand di grande richiamo: nelle gallerie in Italia le insegne internazionali rappresentano il 40,0% del totale dei canoni locativi, mentre in Romania i retailer internazionali pesano per il 39%.

Marketing

Rispetto al 2020, anno in cui nei Centri Commerciali sono state sospese tutte le forme di eventistica (con la parziale eccezione di quelle a carattere commerciale), nel 2021, specialmente a partire dal secondo semestre, si è assistito alla richiesta di maggiore socialità successiva al periodo di lockdown e ad una significativa diffusione del digital.

Per queste ragioni, IGD ha orientato i Piani Marketing dei singoli Centri Commerciali tenendo conto delle seguenti 3 direttrici:

1. **EXPERIENCE**: sviluppo di interventi in collaborazione con gli operatori delle Gallerie per offrire momenti di esperienza ai visitatori, sempre più coinvolti in prima persona nelle attività che si svolgono nella struttura (acquisti, eventi, ecc);
2. **OMNICANALITÀ:** incremento delle attività di drive to store, con eventi ed azioni che permettano al visitatore di vivere il Centro Commerciale on ed off line;
3. **LOYALTY**: iniziative di natura commerciale per gratificare i visitatori fidelizzandoli ed invogliandoli a tornare.

Le iniziative realizzate, il cui numero è comprensibilmente in calo rispetto al periodo pre-pandemico (338 vs 716), hanno quindi tenuto conto delle tendenze e delle direttrici individuate, facendo anche leva sulle possibilità offerte dal Piano Digitale.

A tal proposito nel 2020 è stato definito il Piano Digitale, con l'obiettivo di accrescere costantemente l'interazione con i visitatori, tenendo conto delle opportunità offerte dall'evoluzione digitale, identificando azioni e servizi in una logica di fidelizzazione, loyalty e personalizzazione dell'offerta verso il visitatore. Nel 2021 il Piano ha integrato i vari strumenti già in essere e ne ha predisposti altri, proponendo al visitatore una c.d. customer journey completa permettendogli di entrare in contatto con il Centro Commerciale sia in maniera digitale che fisica. La realizzazione del sistema di Customer Relationship Management è stata alla base del lavoro svolto, elemento di unione fra i vari strumenti che sono stati messi a sistema per dialogare in maniera diretta o indiretta con il CRM stesso. In linea con il Piano Industriale 2022-2024, nei prossimi anni IGD proseguirà il percorso intrapreso sul Piano Digitale focalizzandosi su 4 filoni: sviluppo ed analisi dei dati, consolidamento dei rapporti con i visitatori, collaborazione con i tenant e internal innovation.

Mission

La Mission di IGD è quella di creare valore per tutti i suoi stakeholder: azionisti e finanziatori, dipendenti, visitatori e comunità locali, operatori commerciali, nonché fornitori.
Il percorso attraverso il quale la Società ritiene possibile la creazione di valore è quello di una crescita sostenibile.

Vision

IGD è da sempre focalizzata nel segmento retail del settore immobiliare italiano. Player di primo piano per dimensioni complessive del portafoglio, IGD è stata capace di ottenere risultati in linea con gli obiettivi dei propri Piani Industriali grazie al modo in cui ha interpretato il ruolo nel tempo, anche nella lunga stagione di crisi dei consumi che ha caratterizzato buona parte dell'ultimo decennio. La capacità di ascolto delle differenziate esigenze degli operatori, la volontà di proporre un ventaglio di soluzioni flessibili e personalizzate sotto il profilo commerciale, la capacità di rispondere tempestivamente alle mutate esigenze dei brand internazionali anche in termini di maggiori spazi e di nuove configurazioni hanno permesso a IGD di costruire un profilo professionale con caratteristiche uniche sul mercato italiano. Un'attitudine operativa corretta, collaborativa e lungimirante che è stata apprezzata dai tenant e, di riflesso, è risultata premiante per i risultati del conto economico di IGD stessa.
Differenziandosi dai modelli seguiti dalle principali società europee del settore retail, IGD non ha puntato esclusivamente su centri commerciali di grandi dimensioni e neppure si è concentrata su una specifica tipologia di territorio: una scelta compiuta scientemente in origine e confermata di volta in volta nel processo di sviluppo che la Società ha realizzato negli ultimi 12 anni. Il portafoglio immobiliare di IGD, costituito da 8 key asset e diversi centri di medie dimensioni, è infatti distribuito sull'intero territorio italiano, con una tipica collocazione nella prima cintura dei centri urbani, vicino alle autostrade

e lungo strade che rendono i centri commerciali agevolmente raggiungibili. La maggior parte degli asset di IGD vanta una posizione dominante rispetto al bacino di utenza primaria.
Storicamente, i centri commerciali di IGD hanno potuto trarre vantaggio dalla presenza di un'importante ancora alimentare: l'ipermercato ha infatti tradizionalmente attratto consistenti flussi in ingresso nell'intero arco della settimana e permesso di fidelizzare la clientela, con benefici evidenti anche per gli esercizi della galleria. Nel periodo più recente il format del centro IGD sta vivendo una progressiva trasformazione, con più di un'ancora a carattere non alimentare che svolge un determinante ruolo di "attractor" per l'intero centro commerciale e una crescente incidenza delle attività che fanno riferimento ai servizi alla persona: non solo ristorazione, ma anche cliniche dentistiche, centri diagnostici o centri fitness. Attività, dunque, che rispondono pienamente al concept IGD degli "Spazi da vivere" e che offrono risposte a una domanda che l'e-commerce non può soddisfare.
Negli ultimi anni IGD ha inoltre operato in alcuni centri commerciali una riduzione delle superfici occupate dall'ipermercato per creare nuovi spazi retail. Nel corso del 2021, sono stati completati i lavori di riduzione degli ipermercati all'interno dei centri commerciali Casilino di Roma e Porto Grande di San Benedetto del Tronto. Questo tipo di interventi genera benefici per gli operatori con ricaduta positiva sulla sostenibilità dei ricavi nel lungo periodo e rappresenta un benchmark per il ripensamento del lay-out di altri centri nei quali le superfici degli ipermercati potranno essere riconsiderate alla luce dell'affermarsi di nuovi modelli di consumo.
La capacità di orchestrare il ripensamento del merchandising mix e la realizzazione di nuovi fit-out per ospitare negli immobili nuovi disegni delle proposte commerciali sono i fattori alla base degli elevati livelli di occupancy che IGD ha mantenuto nel tempo.

Linee-guida strategiche

Il 2021 è stato l'anno conclusivo del Piano Strategico 2019-2021 (presentato il 7 novembre 2018). Gli obiettivi contenuti in tale Piano non erano più da considerarsi validi, così come comunicato al mercato in data 6 agosto 2020, in quanto formulati prima della diffusione della pandemia da Covid-19. L'unica eccezione è rappresentata dall'obiettivo legato al rapporto Loan to Value inferiore al 45%, che è stato raggiunto nel 2021 (Loan to Value a fine anno pari a 44,8%), coerentemente con quanto dichiarato nel Piano Strategico, anche grazie all'operazione di dismissione conclusa a novembre 2021.

Il 14 dicembre 2021 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale con orizzonte 2022-2024. Obiettivo primario del Piano è la gestione proattiva degli asset per proiettarli nel futuro e prepararli alle nuove sfide di mercato. L'impianto della strategia fa leva su 3 ambiti operativi: commerciale e marketing, asset management e sostenibilità.

Sotto il profilo della strategia commerciale, IGD intende accelerare sulle modifiche commerciali e marketing in ottica omnicanalità e personalizzazione della comunicazione e dell'offerta ai visitatori anche attraverso l'utilizzo degli strumenti sviluppati nel Piano Marketing Digitale. La Società ha quindi sviluppato un piano commerciale basato sulle specificità di ciascun asset che si declina in diversi ambiti di attività: merchandising mix, layout, digital marketing/CRM ed eventi.

La strategia di asset management prevede un programma di investimenti di circa 82 € mln volti ad incrementare l'attrattività e l'innovazione del portafoglio e ad allungarne il "ciclo di vita".

In ottica di sostenibilità, sono previsti importanti interventi per la riduzione degli impatti ambientali del portafoglio con l'ambizione di portarlo a zero emissioni al 2030; in questo Piano, infatti, la Società ha deciso di porsi sia obiettivi al 2024 che ambizioni di lungo periodo al 2030.

Dal punto di vista finanziario, in questo Piano è intenzione della società mantenere una rigorosa disciplina finanziaria, in linea con il profilo investment grade, al fine di contenere l'esposizione ai rischi

finanziari (quali oscillazione dei tassi d'interesse e il rischio associato al merito di credito) e ottenere le migliori condizioni economiche in qualsiasi contesto di mercato. Gli obiettivi principali sono la riduzione ulteriore del rapporto Loan To Value (portandolo in un intervallo 40/43%) e il rifinanziamento anticipato delle scadenze 2023 e 2024 in ottica prudenziale e mantenendo la massima flessibilità nella scelta dei mercati e degli strumenti.

2.2 // Andamento dell'esercizio 2021

2.2.1 Analisi economica

Il 2021 è stato l'anno della ripartenza dell'economia su scala globale dopo il brusco rallentamento del 2020 a causa della pandemia da Covid-19; la ripresa economica è però caratterizzata da andamenti molto eterogenei tra paesi e da un aumento generalizzato delle pressioni inflazionistiche.[1] L'inflazione dei prodotti energetici in particolare, dopo un fisiologico percorso di risalita dovuto alla ripartenza della produzione industriale, ha cominciato a costituire un potenziale freno per la produzione globale. Le prospettive economiche mondiali restano positive anche per il 2022, anche se caratterizzate da un certo grado di incertezza rispetto all'evoluzione della pandemia, al riassorbimento delle spinte inflattive e all'eliminazione dei vincoli di produzione.[2]

L'Italia è stato l'unico tra i principali paesi europei con il Prodotto Interno Lordo in lieve aumento già dal primo trimestre del 2021 e la crescita si è via via accentuata e consolidata nei mesi successivi (nel terzo trimestre il Prodotto Interno Lordo era aumentato del 2,6% rispetto al trimestre precedente[3]); in media d'anno nel 2021 il PIL è aumentato del +6,5%[4], un tasso di crescita tra i più elevati registrati quest'anno in Europa. La ripresa è stata sostenuta prevalentemente dal contributo della domanda interna con gli investimenti e i consumi delle famiglie che hanno fatto registrare rispettivamente un incremento annuo del +15,7% e del +7,5%.[5] L'ultimo trimestre dell'anno appena concluso ha fatto però segnare un rallentamento rispetto ai trimestri precedenti (+0,5% rispetto al periodo precedente), risentendo della recrudescenza dei contagi, in aggiunta alle persistenti difficoltà di offerta legate all'indisponibilità di alcune materie prime e di prodotti intermedi a livello globale.[6]
Secondo le stime più recenti la fase espansiva dovrebbe protrarsi anche nel 2022 e oltre: attualmente la variazione acquisita per il 2022 è pari a +2,4%[7] e l'obiettivo del Governo italiano è di una crescita annua pari a ca. 4%. Su tali previsioni permane però incertezza legata all'evoluzione della pandemia e alle tensioni sul lato dell'offerta, che potrebbero riverlarsi più persistenti di quanto stimato precedentemente.[8]

In questo contesto si inseriscono le performance di IGD, che hanno risentito ancora delle misure restrittive adottate per far fronte all'emergenza sanitaria da Covid-19.
In Italia nei primi cinque mesi dell'anno, infatti, l'operatività dei centri commerciali del Gruppo è stata fortemente limitata con il divieto di consumazione sul posto per le attività di ristorazione e la chiusura nelle giornate festive e prefestive degli esercizi commerciali "non essenziali" presenti all'interno delle

[1] Fonte: ISTAT – *Nota mensile sull'andamento dell'economia italiana*, gennaio 2022
[2] Fonte: ISTAT - *Le prospettive per l'economia italiana nel 2021-2022*, dicembre 2021
[3] Fonte: ISTAT – *Conti Economici Trimestrali*, novembre 2021
[4] Fonte: ISTAT – *Stima preliminare del PIL*, febbraio 2022
[5] Fonte: ISTAT - *Le prospettive per l'economia italiana nel 2021-2022*, dicembre 2021
[6] Fonte: Banca d'Italia – *Bollettino economico 1/2022*, gennaio 2022
[7] Fonte: ISTAT – *Stima preliminare del PIL*, febbraio 2022
[8] Fonte: ISTAT - *Le prospettive per l'economia italiana nel 2021-2022*, dicembre 2021

gallerie. Tutto ciò ha impattato sui livelli di ingressi e fatturati registrati dagli operatori nella prima parte dell'anno. A partire dal 17 maggio, con il ritorno alla piena operatività dei centri commerciali, gli andamenti operativi hanno mostrato forti segnali di recupero con ingressi che, nel periodo giugno – dicembre, sono risultati in incremento del +8,8%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, e fatturati che hanno registrato un aumento ancora più marcato, pari a +23,5%. Le performance della seconda parte dell'anno risultano particolarmente interessanti anche se confrontate con il medesimo periodo del 2019 (ultimo anno non intaccato dalla pandemia): a fronte di ingressi ancora in calo di circa il 16%, le vendite degli operatori sono infatti risultate essere sostanzialmente in linea. Tutto ciò conferma il trend che era stato già riscontrato nel 2020 di un'affluenza divenuta più selettiva, ma caratterizzata da una maggior propensione all'acquisto: lo scontrino medio del 2021, pari a 28,8€ risulta infatti in incremento del 24,4% rispetto a quello registrato nel 2019.
Tra le varie categorie merceologiche è importante sottolineare l'ottimo andamento fatto registrare da elettronica e beni per la casa che risultano in incremento rispetto a al 2019 sia analizzando il periodo giugno-dicembre che l'intero anno. Tra le categorie che hanno avuto più difficoltà c'è invece la ristorazione sulle cui performance ovviamente pesano le misure restrittive imposte nella prima parte dell'anno.

Nel corso del 2021 sono state portate a termine le trattative con gli operatori per la gestione del periodo di restrizioni relativo ai primi mesi dell'anno; sono state effettuate 932 contrattazioni che, in generale, non hanno comportato la modifica dei contratti in essere ma la rimodulazione dei pagamenti nel corso dell'anno e la concessione di sconti temporanei. Questa attività ha permesso ad IGD di ottenere ottimi risultati in termini di fatturato 2021 totale incassato (al netto degli sconti concessi), che alla data del 16 febbraio 2022 era pari a circa il 94%.
Parallelamente a queste negoziazioni è proseguita la normale attività di commercializzazione che è stata efficace e ha portato risultati significativi: nel corso dell'anno sono stati sottoscritti, infatti, 259 contratti tra rinnovi (135) e turnover (124) con una sostanziale stabilità dei canoni (-0,2%).
Grazie a queste attività, il tasso di occupancy del portafoglio italiano, pari al 95,2%, si è mantenuto su livelli elevati ed è in crescita rispetto al 31 dicembre 2020 quando era risultato pari al 93,9%[9].

Anche in Romania, l'economia nel corso del 2021 ha ripreso a correre, con il PIL che, a fine anno, risultava in aumento del 7,1%, superando così il livello pre-pandemico. La crescita, guidata principalmente dai consumi privati e dagli investimenti, è attesa proseguire anche nel 2022.[10] Tutto ciò, nonostante il perdurare di alcune restrizioni decise dal Governo che hanno richiesto un ulteriore sforzo della società controllata Winmarkt in termini di sconti temporanei concessi, ha permesso alle gallerie commerciali in portafoglio di ottenere buone performance operative: il tasso di occupancy al 31 dicembre 2021 è pari al 94,6%, in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2020 quando era risultato pari a 93,6%, e ottimi riscontri si hanno anche in termini di fatturato incassato al netto degli sconti concessi, pari a circa il 96%. Nel corso dell'anno è proseguita la normale attività di commercializzazione che ha portato alla firma di 480 contratti tra rinnovi (353) e turnover (127), facendo registrare un lieve incremento dei canoni pari a circa +0,4%.

Alla luce di quanto sopra descritto, gli impatti diretti da Covid-19 (one-off e senza ulteriori effetti sui prossimi esercizi) stimati per il 2021 ammontano a circa 7,2 milioni di Euro (tra sconti e perdite su

[9] Il dato al 31/12/2020 (pari a 94,3%) è stato ripesato per tenere conto della cessione del pacchetto di ipermercati e supermercati completata a novembre 2021
[10] Fonte: Commissione Europea – *Autumn Economic Forecast*, novembre 2021

crediti), in netto miglioramento rispetto al 2020 quando l'impatto ammontava a circa 18,5 milioni di euro.
I ricavi da attività locativa pari a 145,1 milioni di Euro risultano in calo del -0,4% rispetto al 31 dicembre 2020: sui ricavi pesano gli effetti della maggiore vacancy venutasi a creare con il Covid (ca. 23 mila mq chiusi nel corso del 2021) compensati da oltre 25 mila mq di ricommercializzazioni effettuate che hanno però effetti economici diluiti nel tempo.

Nell'ambito dell'asset management, nel corso del 2021 IGD ha proseguito i lavori nel cantiere di Porta a Mare a Livorno, dove è in corso lo sviluppo del comparto Officine Storiche, il cui completamento è previsto nel secondo semestre del 2022. Il progetto comprende oltre 15.000 mq di retail e 42 appartamenti destinati alla vendita, di cui 22 con proposte vincolanti già ricevute (18 contratti preliminari già firmati con rogiti nel 2022).
Inoltre, sono proseguiti i lavori ritenuti indifferibili (pari a circa 13,7 milioni di Euro consolidati), che includono, oltre a manutenzioni straordinarie, attività di fit-out commerciali e proseguimento dei progetti di rimodulazione e restyling presso i centri Casilino (Roma) e Porto Grande (Ascoli Piceno).

A novembre, inoltre, IGD ha portato a termine un'importante operazione di dismissione di un portafoglio composto da ipermercati e supermercati *"stand alone",* che ha dato modo al Gruppo di chiudere l'anno con circa 160 milioni di Euro di liquidità e di portare il rapporto Loan to Value ad un valore pari a 44,8%, in deciso calo rispetto al 49,9% fatto registrare a fine 2020. Questa operazione era già stata prevista nel precedente Piano Industriale e certifica ancora una volta la coerenza tra le strategie comunicate e i risultati ottenuti, al netto delle problematiche non prevedibili poste dalla pandemia.

Sempre in ambito finanziario, le agenzie di rating Fitch Ratings e S&P Global Ratings, rispettivamente a settembre e dicembre, hanno migliorato l'outlook assegnato ad IGD, portandolo da Negative a Stable, a testimonianza della solidità del Gruppo e dei concreti miglioramenti operativi emersi nel corso del 2021, nonostante alcune difficoltà legate tuttora alla pandemia.

Al 31 dicembre 2021 il costo medio del debito si è attestato a 2,20% rispetto al 2,30% di fine 2020, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 3,3X (era 3,2X al 31 dicembre 2020).

L'insieme delle dinamiche sopra descritte ha comportato una crescita dell'Utile netto ricorrente (FFO), che al 31 dicembre 2021 risulta pari a 64,7 milioni di Euro, in aumento del 9,2% rispetto al 31 dicembre 2020. L'incremento fatto registrare dall'FFO è superiore anche alla guidance che era stata comunicata al mercato che prevedeva una crescita intorno al +7/8%.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 31/12/2021	(b) 31/12/2020	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	132.745	133.755	-0,8%
Ricavi da attività locativa leasehold	12.350	11.876	4,0%
Totale Ricavi da attività locativa	**145.095**	**145.631**	**-0,4%**
Locazioni passive	-11	-2	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-26.608	-36.116	-26,3%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	**118.476**	**109.513**	**8,2%**
Ricavi da servizi	6.443	6.333	1,7%
Costi diretti da servizi	-5.518	-5.214	5,8%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	**925**	**1.119**	**-17,3%**
Personale di sede	-7.151	-6.282	13,8%
Spese generali	-4.978	-4.909	1,4%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	**107.272**	**99.441**	**7,9%**
Ebitda Margin gestione caratteristica	*70,8%*	*65,4%*	
Ricavi da vendita immobili	440	708	-37,9%
Costo del venduto e altri costi da trading	-894	-1.443	-38,0%
Risultato operativo da trading	**-454**	**-735**	**-38,2%**
EBITDA	**106.818**	**98.706**	**8,2%**
Ebitda Margin	*70,3%*	*64,7%*	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-16.334	-146.018	-88,8%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-632	-4.963	-87,3%
EBIT	**89.852**	**-52.275**	**n.a.**
GESTIONE FINANZIARIA	-33.297	-36.203	-8,0%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA (*)	-784	-72	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	**55.771**	**-88.550**	**n.a.**
Imposte	-3.002	14.229	n.a.
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO	**52.769**	**-74.321**	**n.a.**
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	**52.769**	**-74.321**	**n.a.**

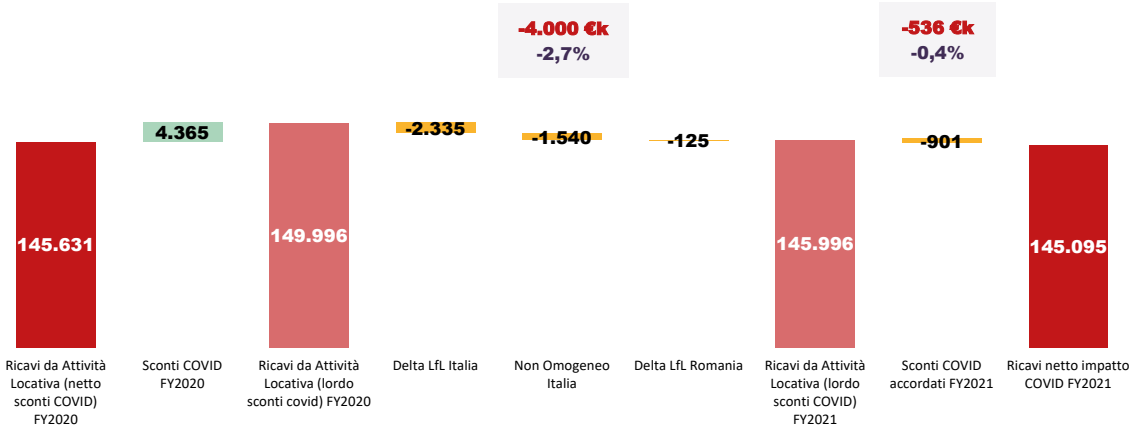
* Comprensivo dei costi accessori dell'operazione contabilizzati per natura nel bilancio separato e consolidato tra i costi per servizi per Euro 1.151 migliaia e tra gli oneri finanziari per Euro 541 migliaia.

Al 31 dicembre 2021 il Gruppo ha realizzato un utile pari a Euro 52.769 migliaia includendo gli impatti straordinari netti one-off da Covid-19 pari a Euro 7.202 migliaia. Tali impatti includono Euro 901 migliaia relativi a sconti temporanei già accordati e registrati in diminuzione dei ricavi ed Euro 6.301 migliaia relativi ad altri costi Covid-19 netti composti da Euro 7.597 migliaia di accantonamento a fondo di svalutazione crediti parzialmente compensato da un provento straordinario per minori locazioni passive su leasehold per Euro 1.296 migliaia.

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). Si evidenzia che l'EBIT differisce dall'EBIT riportato negli schemi di bilancio per Euro 1.151 migliaia per i costi accessori all'operazione Juice classificati per natura nei costi per servizi.

Ricavi netti da gestione locativa (Net rental income)

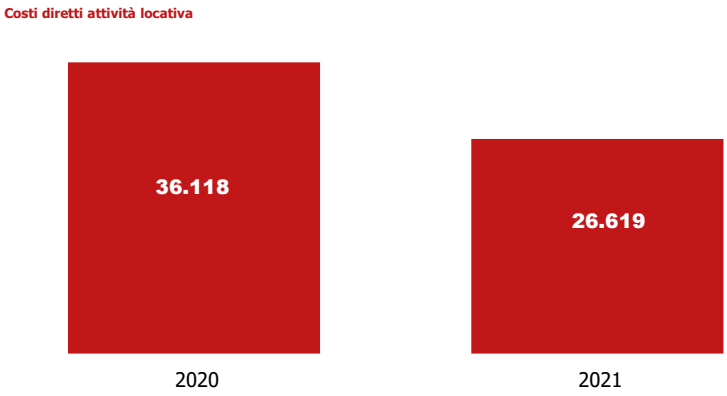
Al 31 dicembre 2021, i ricavi da attività locativa ammontano a 145.095 migliaia di Euro in leggero decremento (-0,4%) rispetto allo stesso periodo 2020.
Nel grafico seguente vengono evidenziati i ricavi lordi da attività locativa pari a 145.996 migliaia di Euro (-2,7%; -4.000 migliaia di Euro rispetto ai ricavi lordi dell'anno precedente). Tale valore è al lordo degli sconti Covid già accordati per 901 migliaia di Euro.



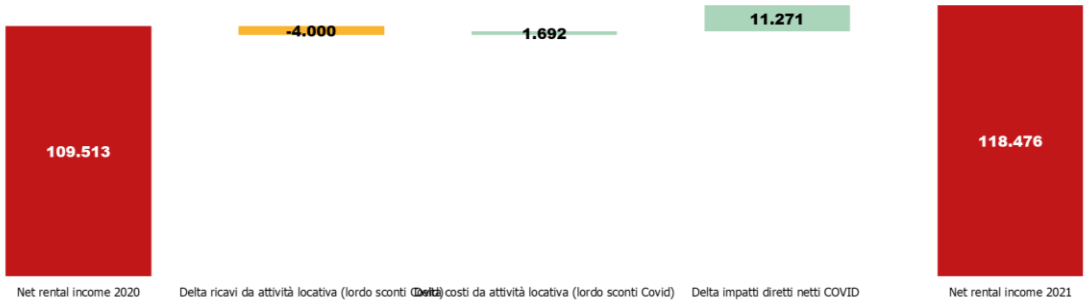
Il decremento, pari a 536 migliaia di Euro, è dovuto:

- ai ricavi like for like Italia, in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente a seguito di una flessione sulle gallerie (-2,4%). La diminuzione è da imputare alla maggiore vacancy che si è determinata in particolare a inizio anno (per le ripercussioni della situazione pandemica e delle collegate restrizioni introdotte dal governo italiano), più che compensata successivamente da nuove ricommercializzazioni, le quali tuttavia produrranno effetti economici diluiti nel tempo. Incrementano gli ipermercati (+0,5%). Sono stati sottoscritti 243 contratti nel corso dell'anno tra rinnovi (135) e turnover (108), con una sostanziale stabilità dei canoni (-0,2%). Prendendo in considerazione anche i nuovi spazi derivanti da accorpamenti di locali o nuove realizzazioni, i contratti sottoscritti sono 259 (135 rinnovi e 124 turnover) e mostrano un significativo incremento dei canoni pari al +11,9%.
- per 1.540 migliaia di Euro ai minori ricavi sul perimetro non omogeneo: dismissione pacchetto Iper (avvenuta a fine novembre), rimodulazioni Iper Maioliche, Porto Grande, Conegliano e Casilino;
- per 125 migliaia di Euro ai minori ricavi like for like della controllata rumena. Nel periodo sono stati sottoscritti 480 contratti, con un upside medio di +0,4% sui rinnovi.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 26.619 migliaia di Euro in decremento di 9.499 migliaia di Euro. Il decremento è relativo principalmente agli impatti diretti netti Covid-19 descritti precedentemente, a minori accantonamenti per svalutazione crediti, contributi, indennizzi e manutenzioni, compensati in parte da spese condominiali.
Al netto degli impatti straordinari Covid-19 i costi diretti ammontano a Euro 20.318 migliaia in decremento di 1.692 migliaia di Euro rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Il net rental income è pari a 118.476 migliaia di Euro, in incremento dell'8,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

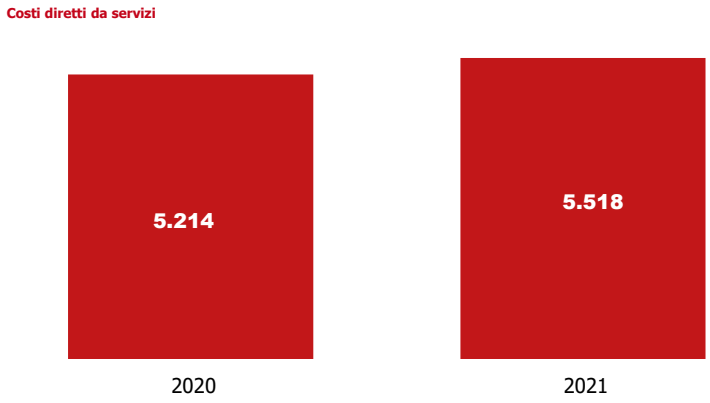


Il Net rental income freehold è pari a 106.694 migliaia di Euro, in incremento del 9,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all'80,4% in incremento rispetto all'anno precedente per risparmi sui costi diretti.
Il Net rental income leasehold è pari a 11.782 migliaia di Euro, in decremento del 4,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

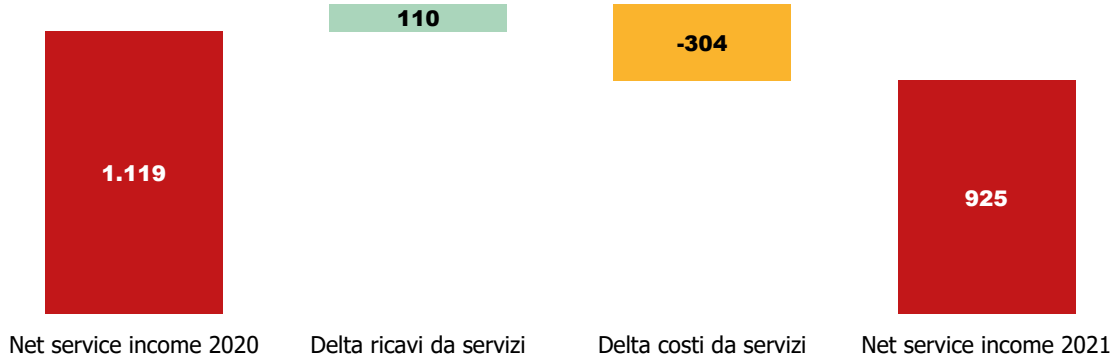
Ricavi netti da servizi (Net service Income)

I ricavi da servizi sono in incremento rispetto all'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (87,6% del totale per un importo pari a 5.646 migliaia di Euro), in leggero calo rispetto al precedente periodo (-3,4%). Risultano in incremento i ricavi da pilotage e altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services), compensati da un decremento dei ricavi da agency e facility.

I costi diretti da servizi ammontano a 5.518 migliaia di Euro, in incremento di 304 migliaia di Euro (+5,8%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente principalmente per il personale di rete sul quale erano state attivate leve di contenimento costi per la pandemia (nel 2020 utilizzo della FIS e minore accantonamento variabile).

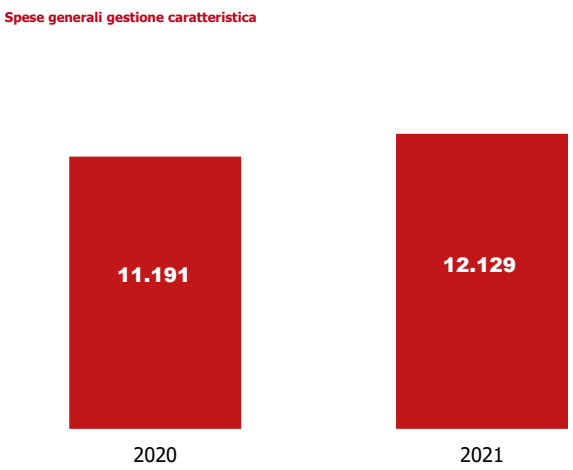


Il Net services income è pari a 925 migliaia di Euro, in decremento del 17,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 14,4%, in decremento rispetto a 17,7% del corrispondente periodo dell'anno precedente.



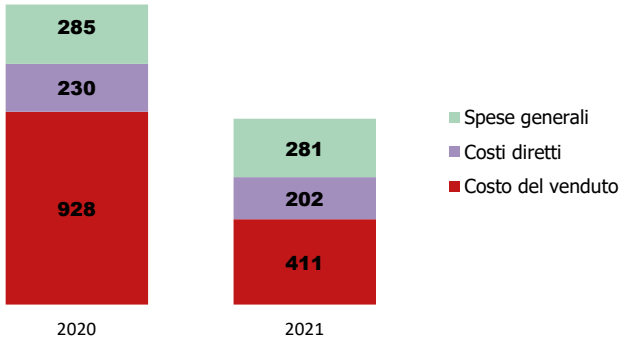
Spese Generali della gestione caratteristica

Le spese generali della gestione caratteristica sono pari a 12.129 migliaia di Euro, in incremento (+8,4%) rispetto a 11.191 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020 dovuto a incrementi del costo del personale di sede per il ritorno alla piena operatività, maggiore accantonamento per retribuzione variabile e il venir meno delle leve di contenimento costi attivate nel 2020, comunicazione e altre voci minori.
L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari all'8,0%.



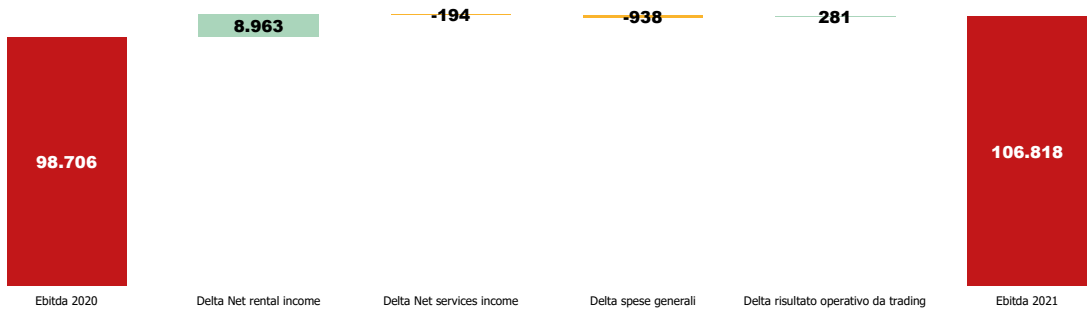
Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 454 migliaia, risulta in miglioramento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.
In questi dodici mesi si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare per 440 migliaia di Euro relativi alla vendita di un'unità e due box, in linea rispetto all'anno precedente, come più ampiamente descritto nel paragrafo 1.5.
Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:

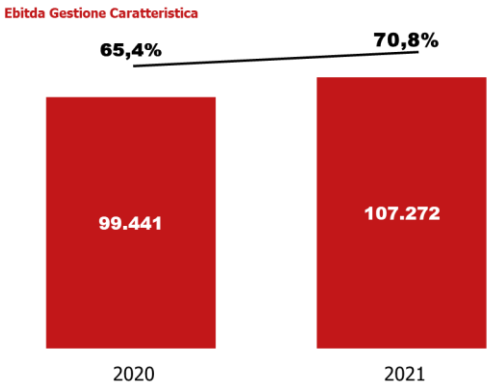


EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica al 31 dicembre 2021 è pari a 107.272 migliaia di Euro, in incremento del 7,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente;l'EBITDA complessivo è pari a 106.818 migliaia di Euro in incremento dell'8,2%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2021 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 70,8% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Adeguamento del *Fair Value* e ripristini/svalutazioni

La voce **adeguamento al fair value e ripristini/svalutazioni**, al 31 dicembre 2021, risulta negativa per Euro 16.334 migliaia, in decremento rispetto ad Euro 146.018 migliaia del 31 dicembre 2020.

La variazione del fair value, negativa per Euro 16.850 migliaia, è così formata:

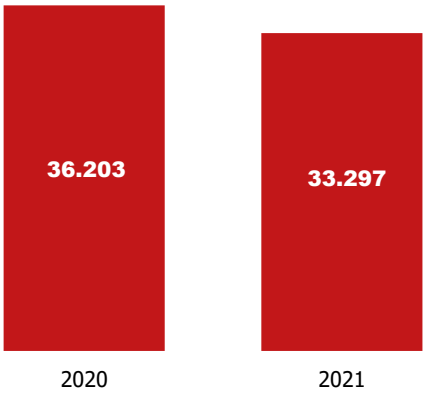
- svalutazione pari ad Euro 11.002 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- svalutazione pari ad Euro 11.961 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà e in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 1.074 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;
- rivalutazione pari ad Euro 10.047 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2021 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 2.860 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2021 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La rivalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 516 migliaia è dovuta (i) per Euro 35 migliaia alla rivalutazione del progetto Ampliamento Portogrande e (ii) per Euro 481 migliaia alla rivalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2021 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 89.852 migliaia di Euro in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Gestione Finanziaria



Il saldo della voce "**gestione finanziaria**" è passato da 36.203 migliaia di Euro del 31 dicembre 2020 a 33.297 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021. Il decremento, pari a circa Euro 2.906 migliaia, è dovuto principalmente:

- ai minori oneri finanziari per IFRS 16;
- ai minori oneri finanziari per IRS;
- ai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito del rimborso del Bond denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" (ISIN: XS1425959316) di importo residuo pari a 70,8 milioni di Euro avvenuto il 1 marzo 2021;
- ai minori interessi per mutui.

Al 31 dicembre 2021 il **costo medio del debito**, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,20% in decremento rispetto al 2,30% del 31 dicembre 2020, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,66%, rispetto al 2,70% del 31 dicembre 2020.

L'indice di **interest coverage ratio (ICR)** calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 3,3x, in aumento rispetto al 3,2x del 31 dicembre 2020.

Gestione Partecipazione/Straordinaria

La voce al 31 dicembre 2021 risulta negativa per Euro 784 migliaia ed accoglie i costi relativi alla cessione del 60% delle quote del fondo immobiliare Juice al netto della plusvalenza realizzata dall'apporto dei 5 ipermercati e 1 supermercato nel medesimo fondo.

Imposte

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Imposte correnti	1.857	1.013	844
Imposte differite	(230)	(16.948)	16.718
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	156	(153)	309
Imposta sostitutiva riallineamento e rivalutazione	0	1.859	(1.859)
Entry tax regime SIINQ	1.219	0	1.219
Imposte sul reddito	**3.002**	**(14.229)**	**17.231**

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 3.002 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, in incremento di Euro 17.231 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2020.

La voce **imposte correnti** risultano in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 844 migliaia principalmente per effetto dalla diversa determinazione della base imponibile della società IGD Management SIINQ S.p.A. riconducibile prevalentemente alla mancata deducibilità, per l'esercizio 2021, degli ammortamenti degli immobili, in considerazione del fatto che la società ha redatto il bilancio secondo principi contabili internazionali e pertanto gli immobili non sono più soggetti al processo di ammortamento ma valutati a fair value.

La variazione delle **imposte differite** rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 16.718 migliaia, è dovuto prevalentemente al rilascio, nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, delle imposte differite passive stanziate in esercizi precedenti sul disallineamento tra il fair value e il valore fiscale dell'immobile relativo alla galleria di Sarca di proprietà dalla società controllata IGD Management in regime fiscale ordinario. Tale disallineamento era stato sostanzialmente azzerato a seguito dell'adesione di IGD Management alla facoltà, concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020), di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali.

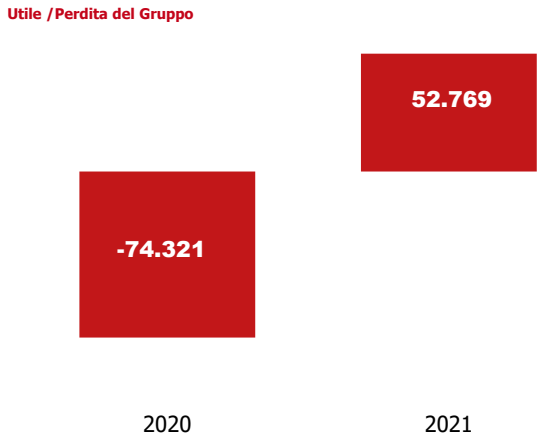
Al 31 dicembre 2021 risultano stanziate imposte anticipate pari ad Euro 780 migliaia sulle perdite pregresse derivanti dal consolidato fiscale.

Al 31 dicembre 2021 la voce **sopravvenienze attive/passive** per imposte accoglie lo storno degli effetti della cancellazione del saldo IRAP 2019 e primo acconto 2020 previsto dal cosiddetto «Decreto Rilancio» pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 maggio 2020 per effetto dei limiti europei imposti dal Temporary Framework in tema di "impresa Unica".

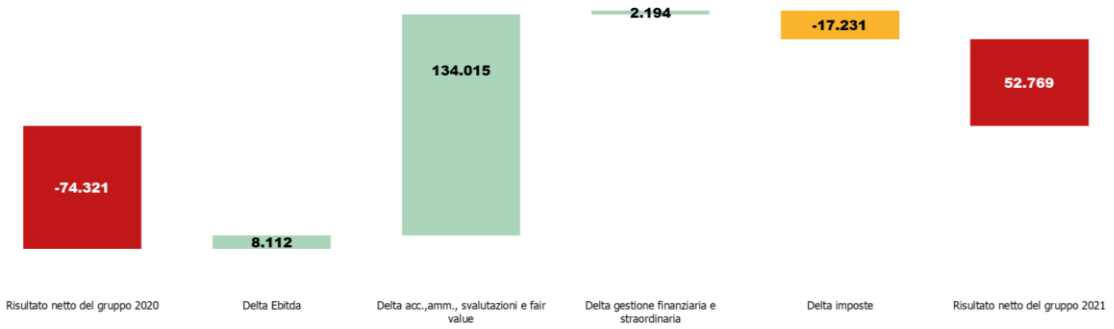
In data 28 dicembre 2021, IGD Management SIINQ S.p.A. ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale delle SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2022. Conseguentemente la società ha determinato **l'imposta di entrata nel regime speciale SIINQ** nella misura del 20% della plusvalenza complessiva derivante dalla differenza tra il valore normale degli immobili (valore equo) ed il relativo valore fiscale risultante alla data di chiusura dell'ultimo bilancio in regime ordinario (31 dicembre 2021). L'importo è pari ad Euro 1.219 migliaia.

Utile/Perdita del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile di competenza del Gruppo pari ad Euro 52.769 migliaia, in incremento di Euro 127.090 migliaia rispetto alla perdita, pari a Euro 74.321 migliaia, del 31 dicembre 2020.



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 2021 risulta pari ad Euro 64.724 migliaia, in incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per un maggiore EBITDA, per un peggioramento della gestione finanziaria adj, che comprende gli effetti del *negative carry* registrati nell'anno 2020 dovuti all'operazione di emissione del prestito obbligazionario di 400 milioni di Euro e parziale riacquisto di bond in essere perfezionata a novembre 2019, e per le spese per locazioni passive.

Funds from Operations	2021	2020	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica*	**107.528**	**100.105**	**7.423**	**7,4%**
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(10.353)	(10.313)	(40)	0,4%
Gest. Finanziaria Adj**	(30.594)	(29.562)	(1.032)	3,5%
Imposte correnti del periodo Adj	(1.857)	(946)	(912)	96,4%
FFO	**64.724**	**59.284**	**5.440**	**9,2%**
Negative Carry	-	0	-	
FFO ADJ	**64.724**	**59.284**	**5.440**	**9,2%**

* Al netto di spese considerate non ricorrenti ai fini del calcolo dell'FFO, in linea con le indicazioni EPRA per il calcolo dell'indicatore EPRA Earnings

** La gestione finanziaria Adj contiene gli effetti del negative carry, dell'IFRS 16, dell'IFRS 9 e altri oneri sostenuti dal Gruppo per l'operazione di rimborso anticipato ed emissione di un nuovo bond.

*contiene l'impatto straordinario COVID-19 per Euro 7.202 migliaia

2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2021 è di seguito sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31/12/2021	31/12/2020	Δ	%
Investimenti immobiliari	2.093.176	2.234.484	(141.308)	-6,75%
Immobilizzazioni in corso e acconti	44.095	42.674	1.421	3,22%
Attività immateriali	7.888	8.568	(680)	-8,62%
Altre attività materiali	9.030	8.526	504	5,58%
Crediti vari e altre attività non correnti	127	129	(2)	-1,88%
Partecipazioni	25.765	151	25.614	99,41%
Attività destinate alla vendita	1.801	0	1.801	100,00%
Capitale Circolante Netto	24.504	30.421	(5.917)	-24,15%
Fondi	(7.521)	(7.060)	(461)	6,13%
Debiti e altre passività non correnti	(19.945)	(23.311)	3.366	-16,88%
Imposte differite passive/(attive) nette	(11.702)	(10.286)	(1.416)	12,10%
Totale impieghi	**2.167.218**	**2.284.296**	**(117.077)**	**-5,40%**
Totale patrimonio netto di gruppo	1.171.758	1.114.442	57.316	4,89%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	8.435	14.396	(5.961)	-70,67%
Posizione finanziaria netta	987.025	1.155.458	(168.433)	-17,06%
Totale Fonti	**2.167.218**	**2.284.296**	**(117.078)**	**-5,40%**

Le principali variazioni, rispetto al 31 dicembre 2021, hanno riguardato:

- ✓ Gli ***investimenti immobiliari***, che hanno registrato un decremento pari a Euro 141.308 migliaia, dovuto principalmente:
  - all'apporto nel fondo immobiliare Juice di 5 ipermercati (ubicati a Livorno, Schio, Lugo, Pesaro e Senigallia) e 1 supermercato (a Cecina) il cui valore di carico in IGD SIIQ al 31 dicembre 2020 era pari ad Euro 139.118 migliaia;
  - ai lavori per manutenzioni straordinarie e fit out, pari ad Euro 9.722 migliaia, relativi principalmente alla riduzione della superficie dell'ipermercato presso il centro Casilino di Roma, al miglioramento sismico nei centri commerciali La Favorita (Mantova), Centro d'Abruzzo (San Giovanni Teatino) e Porto Grande (Ascoli), ai lavori di fit-out presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza e Lame di Bologna per l'apertura di due negozi a marchio Pepco, alla realizzazione di una pista ciclabile presso il retail park Clodì (Chioggia) e ad interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni;
  - alla riclassifica dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nell'anno relativi alla rimodulazione spazi rinvenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale «Conè» di Conegliano pari ad Euro 594 migliaia;
  - agli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 27.427 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 27.579 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 152 migliaia;
  - alla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari ad Euro 11.002 migliaia di cui Euro 10.859 migliaia relativi all'adeguamento del fair value ed Euro 143 migliaia relativi alla svalutazione dei lavori svolti nell'anno sui beni in affitto.

- dalla riclassifica tra le attività destinate alla vendita del diritto d'uso, pari ad Euro 1.353 migliaia, relativo alla galleria presente nel centro commerciale "Centro Piave" a seguito del contratto di cessione sottoscritto in data 10 dicembre 2021 valido a partire dal 1 gennaio 2022; per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda al paragrafo 2.5 della presente relazione sulla gestione.

✓ Le ***immobilizzazioni in corso e acconti***, che hanno subito un incremento pari a Euro 1.421 migliaia, a seguito:

- della prosecuzione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 6.007 migliaia;
- delle attività di restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova per Euro 347 migliaia;
- delle attività di rimodulazione degli spazi rinvenienti dalle riduzioni, concluse nel 2020, delle superfici degli ipermercati con conseguente incremento delle gallerie commerciali, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0, presso i centri commerciali Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 301 migliaia ciascuno;
- delle attività di restyling presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 602 migliaia;
- delle attività per la realizzazione di medie superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma per Euro 828 migliaia;
- dell'avvio delle attività di progettazione della rimodulazione degli spazi rinvenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Tiburtino di Guidonia per Euro 17 migliaia;
- della riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nel periodo pari ad Euro 594 migliaia relativi delle attività di rimodulazione degli spazi rinvenienti dalle riduzioni delle superfici degli ipermercati con conseguente incremento delle gallerie commerciali presso i centri commerciali Conè di Conegliano;
- dalla svalutazione per Euro 5.697 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) e dalla rivalutazione, per Euro 35 migliaia, del progetto Ampliamento Portogrande;
- della riduzione netta degli acconti per Euro 726 migliaia.

✓ Le ***Attività immateriali*** hanno subito una variazione negativa, pari ad Euro 680 migliaia, riconducibile principalmente:

- alla riduzione, pari a Euro 500 migliaia, della differenza di consolidamento relativa alla controllata rumena Win Magazin SA per l'adeguamento cambi valutari;
- alla riclassifica tra le attività destinate alla vendita dell'avviamento, pari ad Euro 448 migliaia, relativo alla galleria presente nel centro commerciale "Centro Piave" a seguito del contratto di cessione sottoscritto in data 10 dicembre 2021 valido a partire dal 1 gennaio 2022; per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda al paragrafo 2.5 della presente relazione sulla gestione;
- all'acquisto di software per l'area marketing e certificazioni pluriennali;
- agli ammortamenti dell'esercizio.

- ✓ Le ***Altre attività materiali*** hanno registrato un incremento pari ad Euro 504 migliaia riconducibile principalmente:
  - all'acquisto di ledwall che sono stati installati nelle gallerie commerciali;
  - agli ammortamenti dell'esercizio.
- ✓ La voce **Partecipazioni**, la cui variazione positiva, pari ad Euro 25.615 migliaia, è riconducibile principalmente alla costituzione del fondo immobiliare Juice, all'apporto in tale fondo di 5 ipermercati, 1 supermercato e un finanziamento del valore nominale di Euro 77.000 migliaia e della successiva cessione del 60% di tale partecipazione. Per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda al paragrafo 4.6.3 Nota 20;
- ✓ La voce ***Attività destinate alla vendita***, pari ad Euro 1.801 migliaia, che accoglie il valore dell'avviamento e del diritto d'uso, relativi alla galleria presente nel centro commerciale "Centro Piave" a seguito del contratto di cessione sottoscritto in data 10 dicembre 2021 e valido a partire dal 1 gennaio 2022; per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda al paragrafo 2.5 della presente relazione sulla gestione.
- ✓ Il ***capitale circolante netto***, risulta in decremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2020 per Euro 5.917, principalmente per effetto:
  - del decremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 2.897 migliaia prevalentemente a seguito dei maggiori incassi dell'esercizio anche a seguito della definizione e sottoscrizione con diversi operatori degli sconti relativi ai periodi di chiusura 2021 a causa delle restrizioni imposte per il contenimento della pandemia da Covid-19;
  - dell'incremento delle rimanenze, la cui variazione del periodo pari ad Euro 3.532 migliaia è stata determinata (i) dai lavori effettuati pari a 3.177 migliaia, (ii) da una rivalutazione pari ad Euro 481 migliaia e (iii) dalla vendita di una unità residenziale e 2 box e un posto auto;
  - dell'incremento delle altre attività correnti per Euro 1.981 migliaia principalmente dovuto all'incremento del credito per IVA della società controllata Porta Medicea;
  - dell'incremento dei debiti verso fornitori per Euro 4.429 migliaia a seguito di maggiori lavori su immobili di proprietà svoti nell'ultimo trimestre dell'esercizio e di una diversa tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente;
  - dell'incremento delle altre passività correnti per Euro 2.952 migliaia principalmente (i) per maggiori depositi cauzionali e (ii) per l'incasso derivante dalla cessione, a partire dal 1 gennaio 2022, del ramo d'azienda relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave».

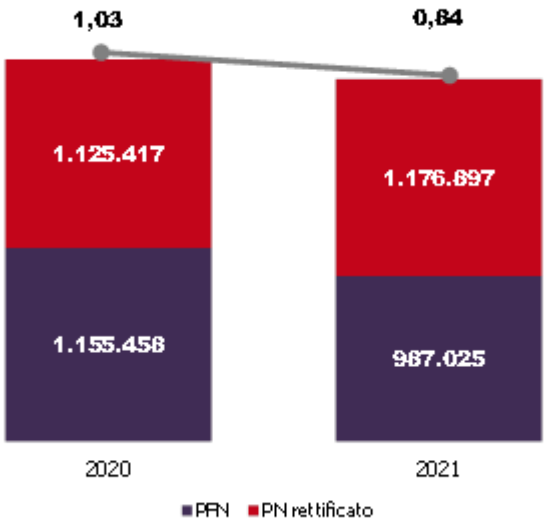
(importi in migliaia di euro)	31/12/2021	31/12/2020	▲	%
Rimanenze e acconti	37.375	33.843	3.532	9,45%
Crediti commerciali vs terzi	15.415	18.260	(2.845)	-18,46%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	716	768	(52)	-7,26%
Altre attività correnti	5.717	3.736	1.981	34,65%
Debiti commerciali e altri debiti	16.062	12.091	3.971	24,72%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	950	492	458	48,21%
Passività per imposte	2.967	1.814	1.153	38,86%
Altre passività correnti	14.740	11.788	2.952	20,03%
Capitale Circolante Netto	**24.504**	**30.422**	**(5.918)**	**-24,15%**

- ✓ I ***Fondi rischi ed oneri***, il cui incremento, pari ad Euro 461 migliaia, è dovuto (i) all'accantonamento del salario variabile di competenza 2021 che sarà erogato ai dipendenti nel 2022, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo), e (iii) all'adeguamento del fondo TFR e TFM (iv) al rilascio del fondo salario variabile a seguito dell'erogazione del salario variabile 2020 avvenuta nel mese di giugno 2021, (v) all'utilizzo del fondo oneri futuri IMU in relazione al pagamento di due cartelle per IMU anni precedenti relative ai centri commerciali «Le Maioliche» di Faenza e «Tiburtino» di Guidonia e (vi) all'utilizzo del fondo rischi ed oneri diversi in relazione alla definizione stragiudiziale di un contenzioso aperto con un operatore.
- ✓ Le ***imposte differite attive e passive nette***, che passano da Euro 10.286 migliaia ad Euro 11.702 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi principalmente (i) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ e (ii) agli strumenti finanziari di copertura (Irs);
- ✓ I ***debiti e altre passività non correnti***, il cui decremento pari ad Euro 3.366 migliaia è dovuto principalmente alla cessione al fondo Juice dei depositi cauzionali relativi ai 5 ipermercati e 1 supermercato oggetto di apporto, per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda al paragrafo 4.6.3;
- ✓ Il ***Patrimonio netto di Gruppo***, al 31 dicembre 2021, si è attestato ad Euro 1.171.758 migliaia e la variazione positiva pari a Euro 57.316 migliaia è dovuta:
  - o alla movimentazione negativa 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 591 migliaia;
  - o all'adeguamento positivo delle riserve Cash Flow Hedge relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge pari a Euro 4.005 migliaia per la capogruppo e pari a Euro 1.133 migliaia per una società controllata;
  - o all'utile dell'esercizio di competenza del Gruppo per Euro 52.769 migliaia.
- ✓ Le ***(Attività) e Passività nette per strumenti derivati***, risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente. La valutazione al mark to market degli strumenti derivati di copertura al 31 dicembre 2021 ha determinato una riduzione della passività, rispetto al 31 dicembre 2020, per un importo pari ad Euro 5.961 migliaia.
- ✓ **La Posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2021 risulta in riduzione rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione pari a Euro 168,4 milioni analiticamente riportata nella tabella che segue:

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

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

Il ***gearing ratio*** è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 31 dicembre 2021, pari a 0,84 risulta in miglioramento rispetto all'1,03 del 31 dicembre 2020.



2.3 // Indicatori di Performance EPRA

Il IGD ha deciso di riportare alcuni indicatori di performance in conformità alle indicazioni dell'EPRA[11], reperibili nella guida "*EPRA Best Practices Recommendations*"[12].

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

NET ASSET VALUE METRICS: sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul fair value delle attività e delle passività della società.
Nell'ottobre 2019, EPRA Best Practices Recommendations ha introdotto i tre nuovi indicatori di Net asset Value: **EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets Value (NTA) and EPRA Net Disposal Value (NDV)** che sostituiscono l'EPRA NAV and EPRA NNNAV.

NET REINSTATEMENT VALUE (NRV): rappresenta il valore delle attività nette nel lungo periodo, ovverosia il valore di riacquisto della società, assumendo che la stessa non venda immobili. E' calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo il fair value degli strumenti derivati di copertura e le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

NET TANGIBLE ASSETS (NTA): assume che la società compri e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della stessa. Rappresenta lo scenario in cui alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 31 dicembre 2021 la società non possiede immobili destinati alla vendita; per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV, vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

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

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 non riconducibili all'attività caratteristica della società, sui ricavi lordi da 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 non riconducibili all'attività caratteristica della società.

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

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

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

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

EPRA Performance Measure	31/12/2021	31/12/2020
EPRA NRV/NAV (€'000)	**1.197.354**	**1.145.827**
EPRA NRV/NAV per share	**€ 10,85**	**€ 10,38**
EPRA NTA	**1.189.467**	**1.137.258**
EPRA NTA per share	**€ 10,78**	**€ 10,31**
EPRA NDV	**1.151.244**	**1.149.534**
EPRA NDV per share	**€ 10,43**	**€ 10,42**
EPRA Net Initial Yield (NIY)	**5,8%**	**5,8%**
EPRA 'topped-up' NIY	**5,9%**	**5,9%**
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	**6,1%**	**7,6%**
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	**0,0%**	**0,0%**
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	**4,9%**	**5,7%**
EPRA Vacancy Rate Romania	**5,4%**	**6,5%**
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	**20,5%**	**20,4%***
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	**17,5%**	**17,9%***
EPRA Earnings (€'000)	**€ 73.215**	**€ 62.941**
EPRA Earnings per share	**€ 0,66**	**€ 0,57**

*Vedi nota riportata nel calcolo dell'Epra cost ratio

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 31 dicembre 2021:

	31/12/2021			31/12/2020		
Net Asset Value	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**
IFRS Equity attributable to shareholders	**1.171.758**	**1.171.758**	**1.171.758**	**1.114.442**	**1.114.442**	**1.114.442**
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	17.161	17.161		16.989	16.989	
vi) Fair value of financial instruments	8.435	8.435		14.396	14.396	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(7.585)	(7.585)		(8.533)	(8.533)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(302)			(36)	
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			(12.929)			43.625
x) Real estate transfer tax (estimate)				0	0	0
NAV	**1.197.354**	**1.189.467**	**1.151.244**	**1.145.827**	**1.137.258**	**1.149.534**
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
NAV per share	**10,85**	**10,78**	**10,43**	**10,38**	**10,31**	**10,42**
Variazione % vs 31/12/2020	4,5%	4,6%	0,1%			

L'NRV risulta in incremento rispetto al 31 dicembre 2020 (+4,5%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto e delle imposte differite. Tali variazioni riflettono principalmente: *(i)* il risultato ricorrente (FFO) e la variazione positiva della riserva di cash flow hedge in parte compensati dalla variazione negativa del fair value degli immobili e *(ii)* altre variazioni minori di patrimonio.

L'NTA risulta in incremento rispetto al 31 dicembre 2020 (+4,6%). La differenza rispetto al NRV è relativa all'esclusione del valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

L'NDV risulta in linea rispetto al 31 dicembre 2020 (+0,1%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette principalmente il decremento della valutazione al *fair value* del debito, determinato attualizzando i flussi a un tasso composto dal tasso *free risk* e dallo *spread* di "mercato". Ciò è dovuto all'utilizzo di una curva del tasso *free risk* e del tasso *spread* di mercato aggiornata con le condizioni in essere al 31 dicembre 2021, oltre alla diversa composizione del debito, sia in termini di *duration* che in termini di onerosità.

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

EPRA "topped-up" NIY disclosure		Consuntivo 31-dic-21					Consuntivo 31-dic-20				
€'000		*Italia*	*Romania*	*Totale (no IFRS16)*	*Leasehold*	*Totale*	*Italia*	*Romania*	*Totale (no IFRS16)*	*Leasehold*	*Totale*
Investment property – wholly owned		1.928.790	135.780	**2.064.570**	32.470	**2.097.040**	2.054.991	138.640	**2.193.631**	43.320	**2.236.951**
Investment property – share of JVs/Funds		0	0	**0**	0	**0**	0	0	0	0	**0**
Trading property (including share of JVs)		75.902	0	**75.902**	0	**75.902**	72.060	0	72.060	0	**72.060**
Less developments		-243.512	0	**-243.512**	0	**-243.512**	-276.634	0	-276.634	0	**-276.634**
Completed property portfolio		1.761.180	135.780	**1.896.960**	32.470	**1.929.430**	1.850.417	138.640	1.989.057	43.320	**2.032.377**
Allowance for estimated purchasers' costs		0	0	**0**	0	**0**	0	0	0	0	**0**
Gross up completed property portfolio valuation	***B***	***1.761.180***	***135.780***	***1.896.960***	***32.470***	***1.929.430***	***1.850.417***	***138.640***	***1.989.057***	***43.320***	***2.032.377***
Annualised cash passing rental income		106.020	9.752	**115.772**	11.962	**127.734**	112.289	9.519	121.808	12.433	**134.241**
Property outgoings		-13.545	-1.267	**-14.812**	-294	**-15.106**	-13.819	-1.187	-15.006	-365	**-15.371**
Annualised net rents	***A***	***92.475***	***8.485***	***100.960***	***11.668***	***112.628***	***98.470***	***8.332***	***106.802***	***12.068***	***118.870***
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		1.104	410	**1.514**	183	**1.697**	964	282	1.246	26	**1.272**
Topped-up net annualised	***C***	**93.579**	**8.895**	**102.474**	**11.851**	**114.325**	**99.434**	**8.614**	**108.048**	**12.094**	**120.142**
EPRA NIY	**A/B**	**5,3%**	**6,2%**	**5,3%**	**35,9%**	**5,8%**	**5,3%**	**6,0%**	**5,4%**	**27,9%**	**5,8%**
EPRA "topped-up" NIY	**C/B**	**5,3%**	**6,6%**	**5,4%**	**36,5%**	**5,9%**	**5,4%**	**6,2%**	**5,4%**	**27,9%**	**5,9%**

Il NIY è ottenuto rapportando i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, con il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo e oggetto di rimodulazione.
I redditi da locazione annualizzati comprendono tutte le rettifiche che la società è contrattualmente legittimata a considerare alla data di chiusura di ogni esercizio (indicizzazione e altre variazioni).

Il Patrimonio Immobiliare da considerarsi ai fini del NIY (c.d. Patrimonio Immobiliare completato) include: (i) gli immobili interamente detenuti dell'Emittente; (ii) eventuali immobili detenuti in Joint Ventures e (iii) gli immobili detenuti per trading. Non sono ricompresi gli immobili in via di sviluppo e i terreni (investimenti immobiliari in sviluppo). Gli immobili (iper e galleria) che saranno rimodulati sono stati riclassificati nella voce "Investimenti immobiliari in sviluppo".
L'EPRA Topped-up NIY è un indice di misurazione delle performance ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).

L'EPRA vacancy rate del portafoglio Italia risulta pari a 4,9% in decremento rispetto all'anno precedente (si attestava al 5,7%), dovuto al decremento della vacancy rate Gallerie (6,1%) rispetto al 7,6% del 31 dicembre 2020, con gli ipermercati che presentano una full occupancy in linea con l'anno precedente. L'Epra vacancy rate della Romania è al 5,4% in miglioramento rispetto al 6,5% del 31 dicembre 2020.

EPRA Vacancy Rate		Iper Italia	Gallerie Italia	Totale Italia	Romania
Estimated Rental Value of vacant space	A	-	6,06	6,06	0,51
Estimated rental value of the whole portfolio	B	33,7	100,0	125,2	9,4
EPRA Vacancy Rate	**A/B**	**0,00%**	**6,06%**	**4,84%**	**5,40%**

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

EPRA Cost Ratios	FY CONS_2021	FY CONS_2020
Include:		
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement	-38.450	-38.924 *
(ii) Net service charge costs/fees	3.732	3.979
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	5.505	5.217
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	12	1
(v) Share of Joint Ventures expenses		
Exclude (if part of the above):		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	11	2
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)	**-29.190**	**-29.725**
(ix) Direct vacancy costs	-4.250	-3.645
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)	**-24.939**	**-26.079**
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	145.988	149.994 *
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-3.732	-3.979
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
Gross Rental Income (C)	**142.256**	**146.015**
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	**20,5%**	**20,4%** *
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	**17,5%**	**17,9%** *

*Riflette la riclassifica degli impatti Covid registrati in riduzione dei ricavi per Euro 4.365 migliaia dalla voce (i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement alla voce (x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS.

L' EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) è sostanzialmente in linea rispetto al 2021 in quanto si riducono gli Epra Costs proporzionalmente al decremento del Gross Rental Income.
Il decremento dell'Epra cost ratio (excluding direct vacancy costs) riflette la riduzione dei costi diretti per vacancy che sono esclusi dal calcolo.
Si precisa che non sono stati inclusi nel calcolo la stima impatto Covid-19 (pari a Euro 6.301 migliaia) registrata nelle perdite su crediti (precisamente nella voce "(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement") e gli sconti temporanei accordati per Covid-19 pari a Euro 901 migliaia (precisamente nella voce (x) Gross Rental Income less ground rent costs – per IFRS").
Il Gruppo, nel corso del 2021 e nel corso dello stesso periodo dell'anno precedente, ha capitalizzato i soli costi di project management inerenti al Progetto Porta a Mare pari a c.a. Euro 19 migliaia.
Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Epra Earnings per azione:

EPRA **Earnings & Earnings Per Share**	**FY CONS_2021**	**FY CONS_2020**
Earnings per IFRS income statement	**52.769**	**-74.321**
EPRA Earnings Adjustments:		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other	16.333	146.018
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment	781	72
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading	-29	223
(iv) Tax on profits or losses on disposals	8	-62
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	0	3.952
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	1.041	1.053
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	2.312	-13.994
(ix) Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional	0	0
(x) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
EPRA Earnings	**73.215**	**62.941**
Company specific adjustments:		
(a) General provisions and depreciations	634	1.012
(b) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
(c) Tax on profits or losses on disposals	-8	62
(d) Contingent tax	156	-151
(e) Other deferred tax	-1.321	-1.095
(f) Capitalized interests	0	0
(g) Current Tax	1.857	64
(h) Ground rent costs, adjustement financial results and non- recurring expenses	-8.445	-4.065
(i) Other Adjstument for no core activities	-1.363	513
Company specific Adjusted Earnings	**64.725**	**59.281**
Earnings Per Share		
Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
Earnings Per Share	**0,66**	**0,57**

L'indicatore EPRA Earnings è calcolato rettificando il risultato netto consolidato dalle poste non monetarie (svalutazioni, adeguamento fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico, eventuali svalutazioni e rivalutazioni di avviamenti), da poste non ricorrenti (plusvalenze e minusvalenze derivanti dalla cessione di immobili, profitti derivati dall'attività di trading con relative imposte correnti, costi relativi alla chiusura anticipata di finanziamenti), dalle imposte differite relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico e dalle stesse rettifiche indicate sopra di pertinenza di terzi. Le principali differenze con l'FFO sono relative a ammortamenti generici e accantonamenti, agli aggiustamenti EPRA sopra indicati di pertinenza della società, alle imposte non ricorrenti iscritte a conto economico, alle imposte differite non relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico. Il dato al 31 dicembre 2021 registra un significativo incremento di Euro 10.274 migliaia pari a 16,3%. Tale incremento risulta essere maggiore rispetto all'incremento dell'FFO principalmente per minori ammortamenti registrati rispetto all'anno precedente.

Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

In accordo con EPRA Best Practices Recommendations, si riportano di seguito gli investimenti in capital expenditure effettuati negli ultimi due esercizi:

Capital expenditure (Euro/migliaia)	31/12/2021	31/12/2020
Acquisitions	**0**	**0**
Development	**9.190**	**10.310**
Investment properties	**13.680**	**7.980**
Incremental lettable space	*0*	*0*
No incremental lettable space	*3.820*	*1.999*
Tenant incentives	*0*	*0*
Other material non-allocated types of expenditure	*9.860*	*5.981*
Capitalised interest (if applicable)	**0**	**0**
Total CapEx	**22.870**	**18.290**
Conversion from accrual to cash basis		
Total CapEx on cash basis	**22.870**	**18.290**

Non sono presenti Joint Ventures nel Gruppo.

Con riferimento ai costi incrementativi (capex) capitalizzati si rimanda a quanto illustrato nella Relazione sulla Gestione ai paragrafi:

- 2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria
- 2.5 Eventi rilevanti dell'esercizio – Investimenti

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

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

Per i criteri contabili adottati per le varie categorie contabili di immobili si rimanda a quanto illustrato nelle Note ai prospetti contabili (Capitolo 4.6.2.1).

Con riferimento, invece, alla valutazione del portafoglio immobiliare, alla scelta degli esperti indipendenti ed ai criteri di valutazione utilizzati, si rimanda al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare della Relazione sulla Gestione e al paragrafo 4.6.3 Uso di stime riportato nelle Note di commento.

Unitamente al bilancio vengono pubblicati al paragrafo 2.7 Valutazioni degli esperti indipendenti della Relazione sulla Gestione, i certificati di perizia relativi alle valutazioni immobiliari del 31 dicembre 2020, emessi da ciascun valutatore.
La riconciliazione fra il valore di mercato risultante dalle perizie degli esperti indipendenti ed il valore contabile del patrimonio immobiliare, unitamente alla movimentazione dell'esercizio del patrimonio immobiliare per destinazioni d'uso sono riportate al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare della Relazione sulla Gestione.

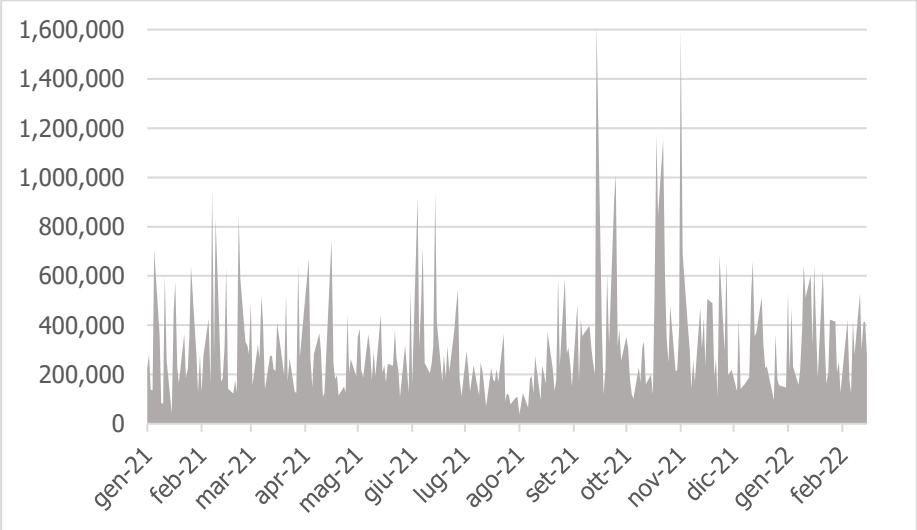
2.4 // IL TITOLO

Il titolo azionario IGD è quotato sul mercato Euronext Milan gestito da Borsa Italiana, all'interno dell'Industry Finanza e del Super Sector Beni Immobili; IGD inoltre fa parte del Segmento Euronext STAR (Segmento Titoli con Alti Requisiti). Il primo giorno di quotazione è stato l'11 febbraio 2005.

Il lotto minimo degli scambi dell'azione è di 1 Euro. Lo specialist è Banca IMI.
I codici dell'azione IGD sono:
RIC: IGD.MI
BLOOM: IGD IM
ISIN: IT0005322612
ID strumento: 327.322
Il capitale sociale di IGD SIIQ S.p.A. è pari a 650.000.000,00 Euro, suddiviso in 110.341.903 azioni prive dell'indicazione del valore nominale.

Il titolo azionario IGD è incluso in numerose famiglie di indici.
Indici internazionali: Bloomberg, FTSE Russel, MSCI, S&P, Solactive, STOXX, Vanguard e Wisdomtree.
Indici del settore immobiliare: EPRA (European Public Real Estate Association), IEIF (Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière) e GPR (Global Property Research).
Il titolo IGD è inoltre un componente di otto indici borsistici con focus ESG (Environment, Social & Governance), tra cui: GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index, GPR Eurozone ESG+, Vanguard ESG International Stock ETF.
IGD vanta 10 rating ESG indipendenti e unsolicited oltre a un rating solicited, da parte di CDP. Rispetto ai sei già ottenuti nel 2020, quattro rating nel 2021 presentano valutazioni in miglioramento. Tra i principali punteggi ottenuti: BBB da MSCI, in miglioramento rispetto al BB del 2020, B+ da Refinitiv, confermato rispetto all'anno precedente, 44 da Vigeo Eiris (vs. 38 nel 2020), 77 da Gaia Research, in crescita rispetto ai 63 dell'anno scorso, mentre ISS ha assegnato il punteggio più alto, cioè 1, alla Governance di IGD. Infine, FTSE RUSSELL ESG ha valutato IGD per la prima volta nel 2021 assegnando con un punteggio di 3,1 su 5.

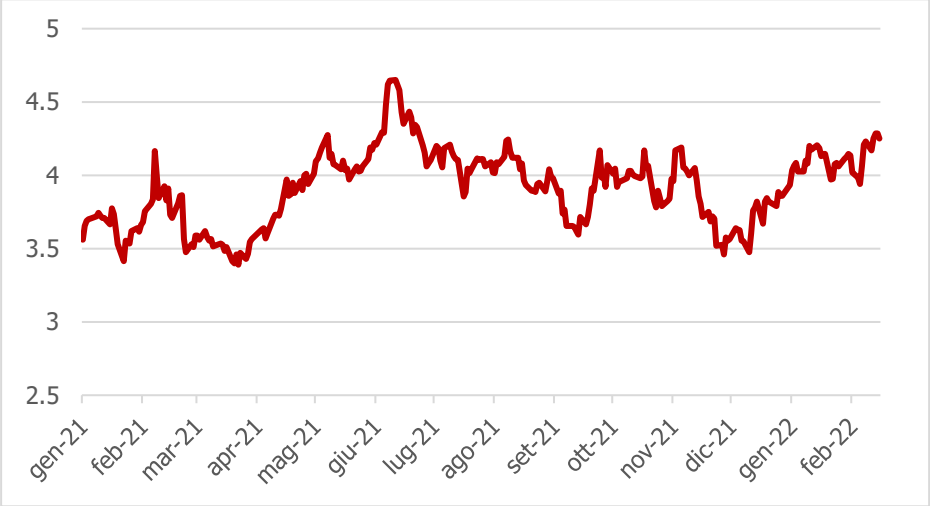
Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 4 gennaio 2021



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nel corso del 2021 gli scambi medi giornalieri dell'azione IGD si sono attestati a 314.462 pezzi, registrando un aumento di oltre il 20% rispetto ai 261.262 mediamente scambiati nel 2020. I picchi nei volumi si sono concentrati negli ultimi quattro mesi dell'anno, con la seduta del 17 settembre che ha fatto segnare il dato più elevato, di 1,6 milioni di pezzi.

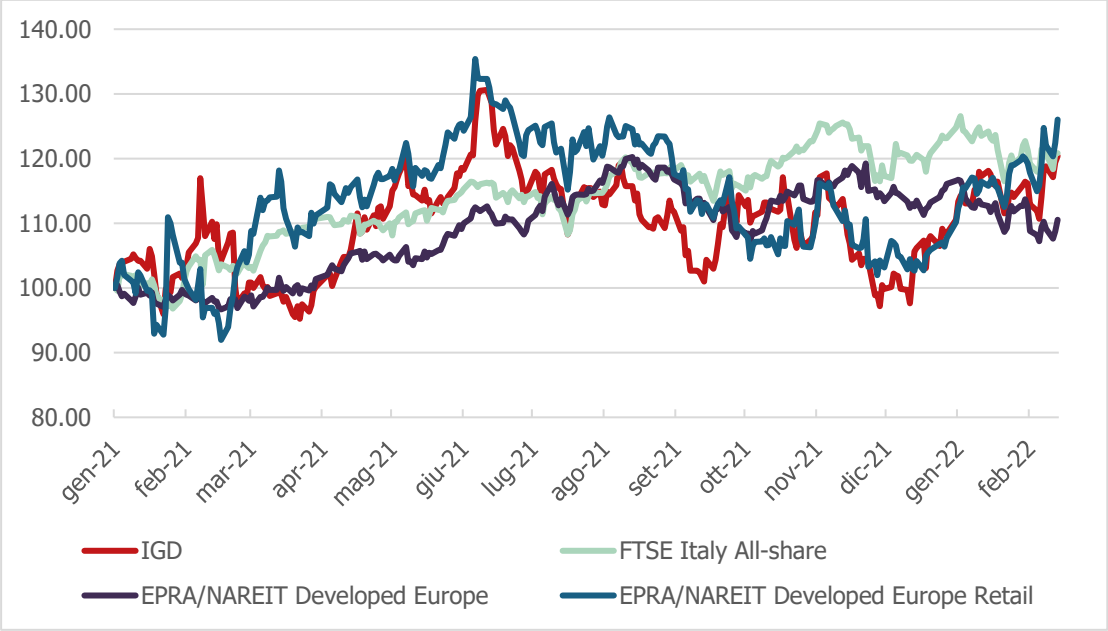
Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 4 gennaio 2021



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Il prezzo del titolo IGD ha registrato un incremento del 7,2% nel corso del 2021: a partire dal livello di 3,60 Euro del 30 dicembre 2020, ha infatti raggiunto 3,86 Euro nell'ultima seduta borsistica dell'anno, il 30 dicembre 2021. Il massimo del 2021 è stato segnato il 14 giugno, a 4,65 Euro, mentre il minimo di 3,39 Euro è stato toccato il 25 marzo.

Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con gli indici FTSE Italia All- Share, EPRA/NAREIT Developed Europe e EPRA/NAREIT Developed Europe Retail (base 4.1.2021 = 100)



Fonte: elaborazioni IGD su dati EPRA e Borsa Italiana

La positiva performance realizzata nel 2021 dal prezzo del titolo IGD (+7,2%) si confronta direttamente con il più contenuto incremento (+2,4%) dell'EPRA/NAREIT Developed Europe Retail, l'indice europeo del segmento immobiliare retail. L'indice generale di settore a livello europeo, l'EPRA/NAREIT Developed Europe, ha registrato un progresso del 15,1%, mentre l'indice del mercato azionario italiano ha mostrato una dinamica ancora più sostenuta, consuntivando un incremento del 23,7%.

Tali dinamiche si sono sviluppate in un contesto che si è rivelato generalmente molto favorevole per l'investimento azionario, in particolare nella prima parte dell'anno. Per quanto le ondate di COVID-19 abbiano avuto un impatto sui fattori alla base della crescita economica, il 2021 ha visto molti indici borsistici segnare i massimi storici, con afflussi senza precedenti di nuovi mezzi nei mercati azionari.

Gli stimoli delle politiche monetarie e fiscali varate già nel 2020, in risposta alla grave crisi economica indotta dalla pandemia, hanno creato l'aspettativa di una pronta e robusta ripresa negli utili delle aziende, man mano che i progressi delle campagne vaccinali avrebbero permesso l'eliminazione delle restrizioni e consentito un aumento della domanda di investimenti e consumi.
Nella seconda parte dell'anno, per quanto l'intonazione di fondo dei mercati azionari sia rimasta positiva, sono tuttavia emersi alcuni elementi di incertezza quali l'effettiva solidità della crescita attesa del PIL della Cina e la controversa interpretazione delle fiammate inflazionistiche registrate dalle commodity a livello globale.

In queste prime settimane del 2022 è apparso poi sempre più chiaro che l'impennata dell'inflazione, non più interpretabile come un temporaneo surriscaldamento dei prezzi dovuto alle *disruption* delle catene di fornitura a causa della pandemia, avrebbe portato a una revisione delle politiche accomodanti delle Banche Centrali.
Il nervosismo degli investitori è poi aumentato con il peggioramento dello scenario geopolitico di queste ultime settimane, nonostante i mercati borsistici si stiano gradualmente adattando all'idea di una evoluzione della pandemia verso varianti meno aggressive e di una crescita che può rimanere solida e ragionevolmente attraente anche con un costo del denaro meno a buon mercato rispetto al passato.

Nel settore real estate nel 2021 l'attenzione degli investitori si è concentrata sulla ricerca di società capaci di esprimere crescite sostenibili nei canoni di affitto e di effettuare efficaci ricommercializzazioni della vacancy prodottasi nei periodi delle restrizioni a causa della pandemia. Ancora una volta il segmento della logistica è risultato quello più apprezzato.

Nonostante l'indice del segmento retail real estate (sia nel 2021, sia in queste prime settimane del 2022) abbia outperformato, il titolo IGD ha risentito della percezione negativa degli investitori sul segmento retail, anche se presenta un format di centro commerciale che non ha risentito delle restrizioni anti-Covid nella stessa misura dei mall con imponenti superfici e privi dell'ancora alimentare.
La reattività delle dinamiche dei fatturati degli operatori presenti nei centri commerciali di IGD ha dimostrato come la taglia media degli asset urbani in portafoglio, profondamente radicati nel territorio, consenta di muoversi in maniera agile nell'adattarsi alle esigenze in evoluzione dei visitatori.
Gli elementi contenuti nel nuovo Piano Industriale al 2024 e le valide performance indicate dai risultati al 31 dicembre 2021 evidenziano i vantaggi di questo posizionamento.
Questo, insieme a una struttura contrattuale indicizzata all'inflazione e a un attraente *dividend yield* che la Società può garantire, crea le premesse perché gli investitori possano riconsiderare la

valutazione borsistica del titolo IGD, anche alla luce del forte sconto cui oggi il titolo tratta rispetto all'EPRA NRV NAV di fine 2021, pari a **10,85 euro**.

Dividendo

Il dividendo 2020

In ragione della Perdita Netta registrata da IGD SIIQ S.p.A. nell'esercizio 2020, era decaduto l'obbligo di distribuzione di dividendi. Inoltre, in considerazione della necessità di preservare l'equilibrio finanziario e il profilo investment grade del debito corporate, stante l'incertezza del contesto emergenziale, il Consiglio di Amministrazione di IGD del 25 febbraio 2021 ha formulato la proposta di non distribuire dividendi per l'esercizio 2020 che l'Assemblea del 15 aprile 2021 ha approvato.

Il dividendo 2021

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea dei Soci del 14 aprile 2022 di approvare la distribuzione di un dividendo pari a Euro 0,35 per azione. Il dividendo si compone per Euro 0,287588 dalla quota obbligatoria di utili maturata nel 2021, e per Euro 0,062412 da quota parte di riserve liberatesi in occasione dell'operazione di dismissione dei 5 ipermercati e 1 supermercato. Nell'ambito di queste riserve, resteranno obbligatoriamente da distribuire nel 2023 Euro 10,2 milioni.

Attività di Investor Relations e Comunicazione Finanziaria

Copertura degli analisti

l target price di consensus dei cinque broker in copertura a fine 2021 si attesta a Euro 4,85. Le raccomandazioni degli analisti sono in maggioranza orientate all'acquisto (Buy, Accumulate o Outperform), mentre due analisti hanno un rating neutrale. Nessun broker suggerisce di vendere le azioni IGD.

Presentazioni e incontri con gli investitori

Nel 2021 IGD ha tenuto quattro presentazioni in forma di conference call:

- il 25 febbraio, per i risultati del Bilancio 2020;
- il 6 maggio, per i risultati del primo trimestre 2021;
- il 6 agosto, per i risultati del primo semestre 2021;
- il 4 novembre, per i risultati dei primi nove mesi 2021.

Alle quattro conference call si sono complessivamente collegate 160 persone, di cui 99 investitori istituzionali: i dati sono in leggero aumento rispetto 2020, quando complessivamente le persone che si erano collegate erano state pari a 149, di cui 94 investitori istituzionali.
Nonostante durante il 2021 le attività di incontro con gli investitori siano state ancora limitate a causa della pandemia, il management di IGD ha partecipato a diversi eventi virtuali, che hanno permesso di realizzate incontri con 89 investitori istituzionali nel corso dell'anno, tra cui 25 società di asset management per la prima volta.
Nel dare attuazione al dialogo con i gestori di portafogli azionari, IGD ha incontrato virtualmente alcuni investitori istituzionali nel roadshow organizzato dallo Specialist Intesa Sanpaolo-IMI nelle due date del 17 e 29 marzo, a valle della pubblicazione dei risultati annuali 2020. La società ha poi preso parte alla Virtual STAR Conference di Borsa Italiana in entrambe le edizioni del 25 maggio e del 13 ottobre e al virtual roadshow organizzato da Banca Akros il 31 maggio. Il 15 e 16 giugno il management ha inoltre partecipato all'evento virtuale Mid&Small 2021 Spring organizzato da Virgilio IR e il 1 luglio alla

Digital Italian Equity Sustainability Week di Borsa Italiana. Il 7 settembre, IGD è stata inoltre presente al Consumer Day dell'Italian Equity Week, sempre organizzata da Borsa Italiana, e il 30 settembre alla Conference annuale di Morgan Stanley. Il 15 novembre, infine, IGD ha preso parte alla quarta edizione della European Mid Cap CEO Conference di Exane BNP Paribas e il 24 novembre all'EPRA Virtual Corporate Access Day.
Una serie di incontri one-on-one virtuali sono stati realizzati nel corso dell'anno con investitori equity e bondholder interessati ad approfondire temi specifici sulle performance storiche e sulle prospettive di IGD.

Comunicazione online

Nel 2021 il principale obiettivo perseguito a livello di strategia di comunicazione online è stato quello di dare visibilità ai contenuti del sito web aziendale attraverso attività di ottimizzazione in termini di grafica, velocità e facilità di navigazione.
Nell'Italian Webranking 2021-2022 realizzato da Comprend in collaborazione con Lundquist, IGD ha totalizzato 76,4 punti, conquistando la dodicesima posizione sulle 111 società analizzate, con un avanzamento rispetto alla diciassettesima posizione raggiunta nel 2020. L'aumento del punteggio di 8,5 punti rispetto all'anno precedente, che ha fatto rientrare IGD tra i best improver del 2021, è principalmente dovuto al miglioramento nelle seguenti tre aree:
- Governance, il cui punteggio è migliorato dal 79% al 99%
- Sustainability, passata dal 75% al 91%
- Press, in incremento dal 75% al 90%.

Nel corso del 2021 IGD ha utilizzato proattivamente i social media, essendo presente su LinkedIn, YouTube, Facebook e Twitter. In particolare, le attività realizzate su LinkedIn hanno prodotto una crescita del numero di visualizzazioni dei post del 115% rispetto al 2020.

Informativa prodotta dal team di Investor Relations

Per il quattordicesimo anno consecutivo, nel 2021 IGD ha proposto sul proprio sito web la *newsletter* trimestrale, IGD News&Views, pubblicata nella sezione Media e proposta in lingua italiana e inglese.
Il team di Investor Relations ha inoltre continuato a svolgere una regolare attività di Peer Group Analysis, per aggiornare il senior management su performance operative e multipli borsistici delle società immobiliari europee del segmento retail. Anche nel 2021 è stato inoltre presentato su base trimestrale al Consiglio di Amministrazione un IR Board Report contenente elementi aggiornati sulla composizione dell'azionariato istituzionale, il consensus degli analisti e i multipli dell'azione IGD.

Riconoscimenti sulla reportistica aziendale

Nel settembre 2021, il Bilancio Finanziario Consolidato 2020 di IGD ha ricevuto per il quarto anno consecutivo l'EPRA BPR Gold Award (Best Practice Recommendations), assegnato dall'Associazione delle Società Europee Quotate del Settore Immobiliare EPRA (European Public Real Estate Association). Il Gold Award riconosce la completa adesione di IGD agli elevati standard definiti dall'Associazione, a seguito di un esame nel quale EPRA ha valutato la qualità della reportistica di 181 società europee del settore immobiliare.
Sul fronte del Bilancio di Sostenibilità 2020, IGD ha ottenuto per il settimo anno consecutivo l'EPRA sBPR Gold Award" *(Sustainability Best Practice Recommendations)*, nell'ambito di un processo che ha analizzato la reportistica di sostenibilità di 166 società europee del settore immobiliare.

Calendario finanziario 2022

24 febbraio - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021.
14-15 aprile - Assemblea degli Azionisti, rispettivamente in prima e seconda convocazione. Approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2021.
5 maggio - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 31 marzo 2022.
4 agosto - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2022.
3 novembre - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2022.

2.5 // EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

Eventi societari

In data 13 gennaio 2021 IGD, ai sensi dell'articolo 7(c) (Redemption at the option of the Issuer) del regolamento del prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" (ISIN: XS1425959316) (il "Prestito Obbligazionario" e le obbligazioni rappresentative dello stesso, le "Obbligazioni"), in circolazione per un importo in linea capitale complessivo pari ad Euro 70.793.000, ha pubblicato un avviso rivolto ai possessori delle Obbligazioni mediante il quale ha comunicato la volontà di esercitare l'opzione di rimborso anticipato delle Obbligazioni. In data 1 marzo 2021 ha rimborsato tali Obbligazioni.

Il 25 febbraio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, inserita all'interno del fascicolo di Bilancio nonché la Relazione sulla Remunerazione. Il Consiglio di Amministrazione ha anche approvato l'undicesimo Bilancio di Sostenibilità. Il Consiglio di Amministrazione, in linea con l'obiettivo strategico di mantenere un profilo investment grade, ha inoltre dato mandato a CBRE, primario advisor internazionale, di avviare una procedura per la cessione di un portafoglio composto da ipermercati e supermercati stand-alone, per un valore massimo pari a circa 185 milioni di Euro. Si tratta di un portafoglio che, in questo momento di mercato, risulta particolarmente interessante: è composto infatti da una asset class che attualmente gode di un buon appeal, offrendo attraenti rendimenti agli investitori, con contratti di lunga durata e stabilità dei canoni.

In data 15 aprile 2021 l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IGD Siiq S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2020 deliberando quanto segue: - di coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2020, pari ad Euro 66.437.039,64, con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 30.031.594,47 e con la Riserva disponibile per Euro 36.405.445,17; - di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 31.737.981,96, in conseguenza al parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo la Riserva di utili distribuibili. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 283.158.850,19 a Euro 251.420.868,23; - di coprire la Riserva aumento di capitale, negativa per Euro 10.304.558,06, con la Riserva emissione prestito obbligazionario; - di coprire la Riserva vendite azioni proprie, negativa per Euro 233.087,16, con la Riserva emissione prestito obbligazionario; - di coprire la Riserva FTA IFRS 9, negativa per Euro 4.353.719,51, con la Riserva emissione prestito obbligazionario per Euro 4.327.109,19 e con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 26.610,32. L'Assemblea ha inoltre provveduto alla nomina del Consiglio d'Amministrazione che rimarrà in carica per il prossimo triennio, ovverosia fino alla data dell'assemblea che approverà il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, determinando in 11 il numero dei componenti del Consiglio d'Amministrazione, e ha nominato altresì il Collegio Sindacale che rimarrà in carica per il medesimo periodo. Inoltre, l'Assemblea ha approvato la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis e 3-ter del TUF e ha deliberato in senso favorevole sulla seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF.

In data 20 aprile 2021 il Consiglio di Amministrazione di IGD, nominato dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 15 aprile 2021, per il triennio 2021 - 2023, ha nominato Rossella Saoncella Presidente del Consiglio di Amministrazione e ha confermato Claudio Albertini Amministratore Delegato. Inoltre, ha nominato quale Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione il Consigliere Stefano Dall'Ara. Il Consiglio di Amministrazione ha attribuito all'Amministratore Delegato deleghe analoghe a quelle assegnate nel precedente mandato, nonché le funzioni nell'ambito del sistema di controllo interno e gestione dei rischi. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha nominato i Comitati endoconsiliari.

In data 6 maggio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2021.

In data 2 luglio 2021 è stata costituita la società IGD Service S.r.l. con capitale sociale pari ad Euro 10 migliaia, controllata al 100% da IGD SIIQ S.p.A..

In data 21 luglio 2021 le assemblee dei soci delle società controllate IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., RGD Ferrara S.r.l. e IGD Service S.r.l. hanno approvato il progetto unico di fusione e scissione che prevede: (i) fusione per incorporazione di RGD Ferrara 2013 S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. in IGD Management S.r.l. e (ii) scissione parziale e proporzionale di IGD Management post-fusione a favore della Società IGD Service S.r.l..
Obiettivo principale è la riorganizzazione e razionalizzazione della struttura partecipativa del Gruppo riducendo il numero di partecipate e separando, ove possibile, l'attività relativa all'affitto dei rami d'azienda (licenze) dall'attività di locazione immobiliare «pura» (proprietà immobiliari), anche al fine ultimo di trasformare in SIINQ la controllata immobiliare in un'ottica di ottimizzazione economica e fiscale.
La riorganizzazione sarà attuata attraverso un unico progetto di fusione e scissione con effetti civilistici previsti dal 1 ottobre 2021. Gli effetti contabili e fiscali della fusione saranno retroattivi e decorreranno dal 1 gennaio 2021 mentre quelli della scissione avranno decorrenza coincidente con gli effetti civilistici.
A seguito della riorganizzazione, gli immobili relativi ai Centri commerciali Centro Sarca e Millennium Center (attualmente di proprietà di IGD Management S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l.) saranno allocati in IGD Management, mentre i rami d'azienda relativi a licenze concernenti i Centri Commerciali Centro Sarca, Centro Nova, Centro Piave, Millennium Center, Gran Rondò e Darsena, la gestione delle partecipazioni, la gestione dei centri commerciali e del personale di rete saranno allocati in IGD Service S.r.l..
In data 22 settembre 2021 sono stati registrati, presso l'Ufficio delle Entrate di Bologna, gli atti di fusione e scissione.

In data 5 agosto 2021 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2021.

Nel mese di settembre 2021 IGD ha ricevuto, per la quarta volta consecutiva, l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2020. Tale premio riconosce a IGD il continuo impegno per incrementare ulteriormente la trasparenza e comparabilità

della propria comunicazione a beneficio di investitori, comunità finanziaria e, in generale, di tutti gli stakeholder del Gruppo.
Inoltre, IGD ha conseguito, per il settimo anno consecutivo, l'"EPRA sBPR Gold Award" (sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2020, che è stato assegnato a seguito di un'attenta analisi dei bilanci di 166 società del settore a livello europeo. Questo riconoscimento conferma gli elevati standard raggiunti da IGD nell'ambito della reportistica di sostenibilità.

In data 30 settembre 2021 l'agenzia di rating Fitch Ratings Ltd ha confermato il rating Investment Grade BBB- modificando l'outlook da Negative a Stable; la revisione dell'outlook si basa sulla migliorata visibilità dei redditi da locazione, favorita dalla graduale ripresa degli ingressi e delle vendite dei tenants nei centri commerciali di IGD.

In data 25 novembre 2021 IGD ha sottoscritto con Intermediate Capital Group ("ICG", società globale di asset management, quotata al London Stock Exchange) il contratto definitivo in esecuzione dell'Accordo preliminare del 21 ottobre 2021, che aveva per oggetto la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare di ipermercati e supermercati, per un valore pari a 140 milioni di euro, in linea con il book value al 30 giugno.
Si tratta di un portafoglio composto da 5 ipermercati (ubicati a Livorno, Schio, Lugo, Pesaro e Senigallia) e 1 supermercato (a Cecina). Tutti gli immobili ceduti sono c.d. "stand alone", quindi non collegati a gallerie di proprietà IGD, in questo modo confermando la strategia del Gruppo di prediligere la piena proprietà del centro commerciale (galleria + ipermercato), che consente maggiore flessibilità e velocità nel rispondere ai cambiamenti del contesto e alle necessità degli operatori.
L'operazione si è realizzata mediante apporto dell'intero portafoglio immobiliare nel "Fondo Juice" – fondo di investimento immobiliare alternativo (AIF di diritto italiano) gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A. – del quale ICG deterrà, per il tramite di Corallo Lux Holdco S.a.r.l. (società del gruppo ICG), il 60% (quote di classe A con rendimento privilegiato) e IGD il 40% (quote di classe B, con rendimento subordinato), con l'obiettivo di valorizzare ulteriormente il portafoglio nei prossimi anni e cederlo sul mercato alle migliori condizioni possibili.
Il Fondo Juice si è accollato un debito pari al 55% del valore degli asset oggetto della transazione pari a circa 77 milioni di euro.
Per effetto dell'operazione, IGD ha incassato circa 115 milioni di euro, al netto della quota reinvestita nel Fondo Juice; queste risorse finanziarie consentono al Gruppo IGD di ridurre il Loan to Value e, unitamente alla liquidità già disponibile, di avere già quasi interamente coperte le scadenze finanziarie per l'intero 2022. Per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 4.6.5 Nota 20.

In data 10 dicembre 2021 IGD Service s.r.l., società controllata al 100% da IGD SIIQ S.p.A., ha sottoscritto un accordo quadro con la società DoMa S.r.l. che prevede:

- in data 1 gennaio 2022 la cessione da parte di IGD Service s.r.l. a DoMa S.r.l. del ramo d'azienda relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per un corrispettivo pari ad Euro 1 milione;
- la sottoscrizione di un contratto di gestione a favore di IGD Service S.r.l. della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» della durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 3 anni;

- risoluzione, in data 1 gennaio 2022, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» con scadenza originale 30 giugno 2022.

In data 14 dicembre 2021 il Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ ha esaminato e approvato il Piano Strategico 2022-2024.

In data 28 dicembre 2021, IGD Management SIINQ S.p.A. ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1 gennaio 2022. L'adesione al regime speciale comporta, oltre al rispetto dei requisiti oggettivi, soggettivi e statutari previsti per le SIINQ, anche l'obbligo di redigere il bilancio in base ai principi contabili internazionali.
Fino al 31 dicembre 2020 IGD Management SIINQ S.p.A. ha predisposto il bilancio secondo i principi contabili italiani. Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2021, in conformità alla normativa vigente sulle SIINQ, è stato redatto secondo gli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea.

Il dott. Daniele Cabuli si è dimesso, a partire dal primo gennaio 2022, dall'incarico di Direttore Generale alla gestione e di Direttore Commerciale (ad interim) per accedere al pensionamento anticipato (rispetto alla data di naturale maturazione dei requisiti per la pensione di anzianità). Altresì, si è dimesso da tutte le cariche ricoperte in società del Gruppo.

Investimenti

Nei primi nove mesi del 2021 il Gruppo, a seguito del prorogarsi dell'emergenza sanitaria Covid-19, ha continuato a tenere sospesi tutti i lavori in essere ad eccezione di quelli indifferibili.
Il Gruppo ha quindi proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare – Officine, la progettazione del restyling presso il centro commerciale e retail park La Favorita di Mantova, le attività di rimodulazione degli spazi presso il centro commerciale Conè di Conegliano, oltre alle attività di manutenzione straordinaria.
Nel corso del quarto trimestre del 2021 il Gruppo, oltre ai lavori descritti precedentemente, ha avviato i lavori per la realizzazione delle nuove superfici all'interno degli spazi rivenienti dalla riduzione ipermercato contestualmente al restyling del primo piano del centro commerciale Casilino di Roma e i lavori dei restyling presso il centro commerciale e retail park La Favorita di Mantova e restyling presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti nel corso del 2021:

	31/12/2021 Euro/mln
Progetti di sviluppo:	
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	6,01
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	3,18
Interventi di restyling in corso	2,10
Interventi di restyling conclusi nel 2021	0,30
Manutenzioni straordinarie	9,77
Altri	1,51
Totale investimenti effettuati	**22,87**

Progetti di sviluppo

Progetto "Porta a Mare"

Nel corso dell'esercizio si sono svolti lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa Euro 3.177 migliaia, relativo alla destinazione residenziale e opere di urbanizzazione relative ai sub ambiti Molo, Lips ed Arsenale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione, a causa della pandemia, è slittata al primo semestre 2022, sono risultati pari a circa Euro 6.007 migliaia. Al 31 dicembre 2021 sono stati sottoscritti complessivamente 20 preliminari di vendita/offerte irrevocabili di acquisto relativamente alle unità residenziali del sub ambito Officine Storiche, 18 box e 5 posti auto.
Infine, nel corso del 2021 è stata perfezionata la vendita di una unità residenziale e due box auto relativi al comparto Mazzini.

Interventi di restyling

Nel quarto trimestre 2021 si sono chiusi di rimodulazione degli spazi rinvenienti dalla riduzione, conclusa nel 2020, delle superfici dell'ipermercato con conseguente incremento della galleria commerciale, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0, presso il centro commerciale Conè di Conegliano. I lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 301 migliaia.

Al 31 dicembre 2021 sono in corso i lavori di:

- lavori dei restyling presso i centri commerciali e retail park La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione dei lavori è prevista per il secondo semestre 2022. I lavori eseguiti nell'anno ammontano rispettivamente ad Euro 347 migliaia e ad Euro 602 migliaia;
- rimodulazione degli spazi rinvenienti dalla riduzione, conclusa nel 2020, delle superfici dell'ipermercato con conseguente incremento della galleria commerciale, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione dei lavori di rimodulazione degli spazi, precedentemente adibiti a ipermercati, è prevista per il primo semestre 2022. Al 31 dicembre 2021 i lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 301 migliaia;
- realizzazione di medie superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma. La conclusione dei lavori è prevista per il secondo semestre 2022. Al 31 dicembre 2021 i lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 829 migliaia;
- progettazione del frazionamento della superficie dell'ipermercato presso il centro commerciale Tiburtino di Guidonia. Al 31 dicembre 2021 i lavori di progettazione eseguiti ammontano ad Euro 17 migliaia.

La Favorita (MN) – Piazza food

Porto Grande – San Benedetto del Tronto – Ingresso principale

Manutenzioni straordinarie

Nel corso dell'esercizio, sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 9.772 migliaia, relativi principalmente alla riduzione della superficie dell'ipermercato presso il centro Casilino di Roma, al miglioramento sismico nei centri commerciali La Favorita (Mantova), Centro d'Abruzzo (San Giovanni Teatino) e Porto Grande (Ascoli), ai lavori di fit-out presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza e Lame di Bologna per l'apertura di due negozi a marchio Pepco, alla realizzazione di una pista ciclabile presso il retail park Clodì (Chioggia) e a interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni. Al 31 dicembre 2021, in base ai risultati della valutazione a *Fair Value* degli investimenti immobiliari, il valore di tali manutenzioni straordinarie è stato interamente svalutato.

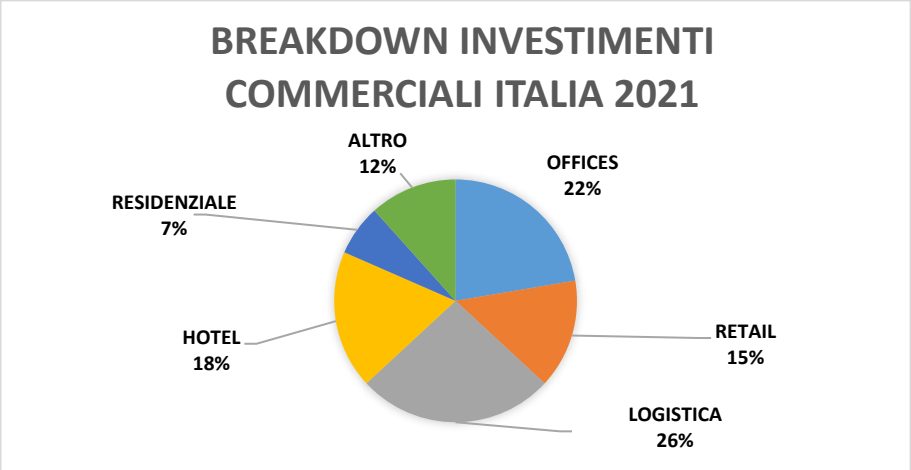
2.6 // Il Portafoglio Immobiliare

Di seguito si riportano i principali dati sull'andamento del mercato immobiliare dell'anno 2021 con approfondimenti specifici relativamente al segmento retail italiano e rumeno per permettere una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A.

Il Mercato immobiliare europeo e italiano

Il mercato immobiliare italiano nel 2021 ha risentito ancora delle restrizioni e delle incertezze causate dalla pandemia Covid-19 soprattutto nel primo semestre dell'anno. Dal secondo semestre, con un'accelerazione nell'ultimo trimestre, si è assistito ad una ripresa delle transazioni immobiliari che hanno portato ad un totale transato CRE (commercial real estate) di 10,2 miliardi di Euro segnando un +13% rispetto al 2020.
La ripresa è stata favorita dalla riduzione delle misure restrittive che, sommate alla politica monetaria espansiva della BCE, hanno riportato gli investitori anche stranieri ad operare sul mercato nazionale divenuto nel frattempo competitivo nei rendimenti e politicamente più stabile. La ripresa delle transazioni ha riguardato praticamente l'intero mercato CRE ma con intensità diversa. Il segmento logistica con 2,7 miliardi di Euro di transato, il segmento hotel con 1,9 miliardi di Euro, l'alternativo con 1,2 miliardi di Euro e il residenziale con 0,7 miliardi di euro hanno registrato forti crescite rispetto al 2020 superiori anche all'80%; i segmenti office con 2,3 miliardi di Euro e retail con 1,4 miliardi di Euro, invece, hanno sofferto ancora l'incertezza dei mercati registrando delle riduzioni rispetto al 2020.

Grafico transato immobiliare commerciale Italia 2021



Fonte Cbre 13 gennaio 2022

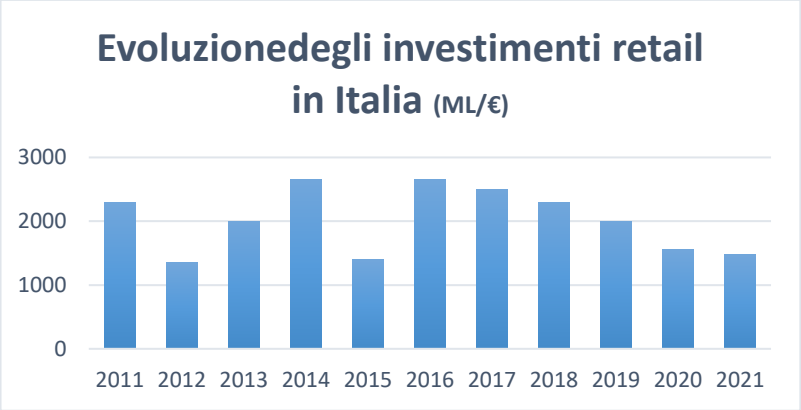
Il Mercato immobiliare italiano segmento retail

Il mercato immobiliare retail nel 2021 si è chiuso con un volume di transazioni pari a 1,4 miliardi di Euro registrando una flessione del 5% rispetto all'anno precedente, ma dando chiari segnali di ripresa grazie ad una forte accelerazione nell'ultimo trimestre nel quale si sono concentrate il 79% delle transazioni dell'anno. Il 76% delle transazioni ha riguardato assets High Street prime, mentre per quanto riguarda gli asset out of town hanno mostrato resilienza il formato grocery (Iper/super) con il 12% del totale e i Retail park con il 7%. Il formato Centri Commerciali, invece, ha registrato poche transazioni di dimensioni contenute e in location secondarie per un totale di poco inferiore ai 100

milioni di Euro, il ciò dovuto alla mancanza di incontro tra investitori alla ricerca di occasioni vantaggiose e proprietà che continuano a mantenere un atteggiamento di attesa rispetto a possibili dismissioni.

Alla fine del 2021 il net yield prime dei centri commerciali si è attesto a 6,5% contro il 3,5% del segmento high street. I canoni/mq prime dei Centri Commerciali hanno registrato un leggero incremento attestandosi a 960 €/anno.

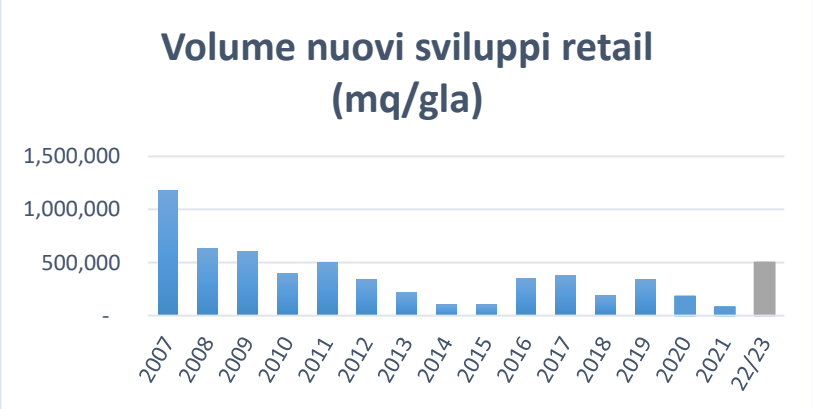
Grafico evoluzione degli investimenti retail in Italia 2011-2021



Fonte CBRE 4Q2021

L'offerta e pipeline settore retail

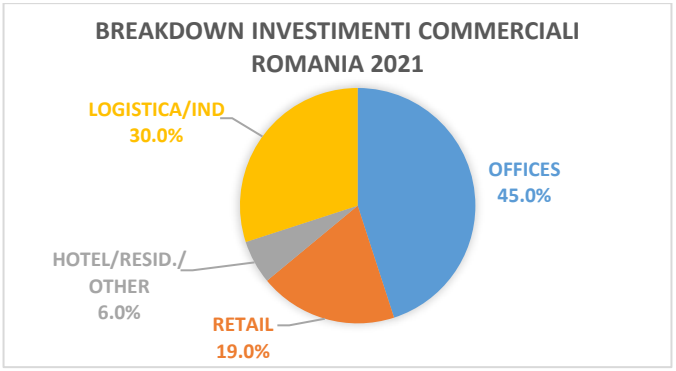
Grafico di nuovi sviluppi retail completati e in costruzione al 31 dicembre 2021 (GLA >10.000 mq)



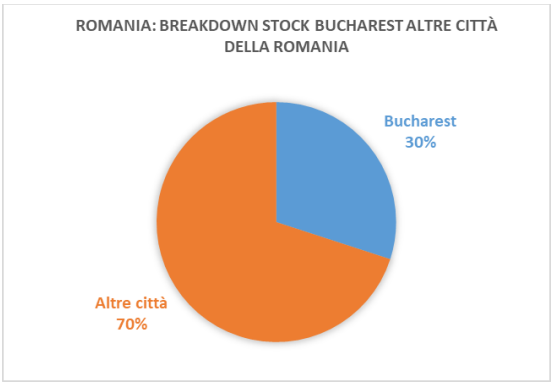
Fonte CBRE market snapshot- retail 4Q2021

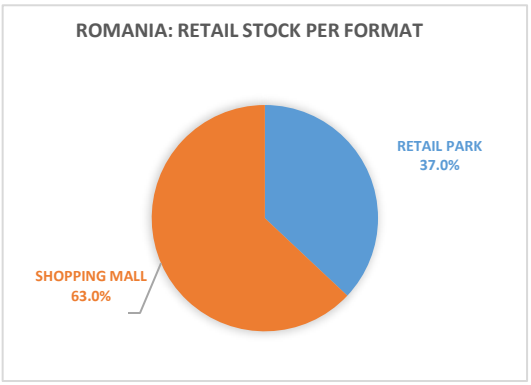
Il Mercato immobiliare rumeno segmento retail

Il volume di investimenti commerciali totali in Romania nel 2021 è stato di 920 milioni di Euro registrando un incremento di +60% rispetto all'anno precedente con la spaccatura tra settori riportata in tabella:



Il 19% delle transazioni dell'anno ha riguardato il settore retail ed ha visto, come principali attori, investitori di paesi stranieri quali Austria, Repubblica Ceca e Ungheria.
La crisi pandemica ha rallentato, ma non fermato, la produzione di nuovi spazi commerciali moderni. Nel 2021 sono stati immessi 103.000 nuovi mq di GLA retail e lo stock totale ha raggiunto circa 4 milioni di mq di GLA.
Si è confermata l'evoluzione della composizione dello stock sempre più verso il format retail park a detrimento di quello classico della galleria commerciale. A fine 2021 il rapporto è stato 37% retail park vs/ 63% gallerie commerciali, mentre solo l'anno precedente le gallerie commerciali costituivano il 65% del totale stock.
La capitale Bucarest rimane sempre di gran lunga la città con la maggiore concentrazione di GLA retail, ma le nuove aperture avvenute nelle altre principali città della Romania nel 2021 hanno spostato di un punto la percentuale di composizione dello stock a favore di quest'ultime e a fine 2021 la spaccatura dello stock è risultata essere Bucarest 30% e Altre città 70%.





I rendimenti "prime" del settore retail nel 2021 si sono mantenuti al 7%.

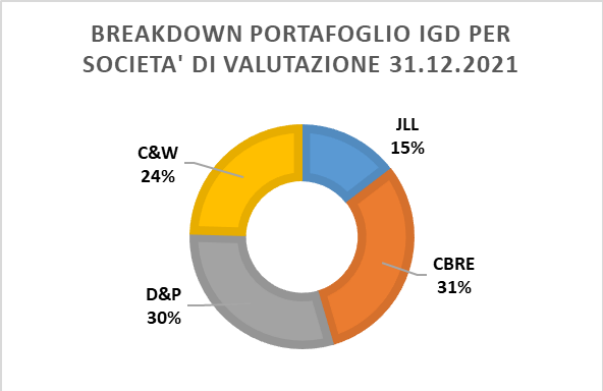
2.6.1 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Con le valutazioni al 31 dicembre 2021 il patrimonio immobiliare complessivo di proprietà del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. ha registrato il valore di mercato di Euro 2.140,47 milioni. Ad esso va aggiunto un portafoglio immobiliare in leasehold che, alla stessa data, ha raggiunto un valore di mercato di Euro 32,47 milioni.

IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è costituito da immobili ad uso commerciale retail (il 92,54% del valore del Portafoglio Gruppo IGD è a reddito) e da immobilizzazioni in fase di realizzazione.

Il portafoglio a reddito si costituisce di immobili ubicati in Italia ed in Romania, mentre le iniziative di sviluppo al 31 dicembre 2021 sono concentrate in Italia. Le società di valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo sono CBRE Valuation S.p.A. (di seguito CBRE), Kroll (già Duff&Phelps), Cushman & Wakefield LLP (di seguito C&W) e JLL con mandati stipulati nel 2020 per la durata di due anni.



Nella tabella seguente è riportata la scomposizione del valore di *Fair Value* al 31 dicembre 2021 per valutatore in Italia e Romania:

Importi in Euro milioni	Fair Value 31.12.2021 Totale	Fair Value 31.12.2021 Italia	Fair Value 31.12.2021 Romania
C&W	525,06	525,06	0
CBRE	661,98	589,7	72,28
JLL	311,89	311,89	0
KROLL	641,54	578,04	63,5
Totale Patrimonio IGD	**2.140,47**	**2.004,69**	**135,78**

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 31 dicembre 2021 degli esperti indipendenti:

Importi in Euro migliaia	Compensi da valutazione	Altri compensi	Totale compensi
CBRE	130	747	877
KROLL	211	13	224
J LL	52	0	52
C&W	76	0	76
Totale compensi	**469**	**760**	**1.229**

La voce "altri compensi" si riferisce principalmente ai compensi per l'attività di advisory svolta da una società del network CBRE nell'operazione di cessione di 5 ipermercati e 1 supermercato.

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 31 dicembre 2021 sono:

- "Iper e super": nel secondo semestre del 2021 sono stati ceduti 5 iper e 1 super per un totale di 55.000 mq di GLA. I 5 ipermercati ceduti erano ubicati, rispettivamente, due nelle Marche, uno in Toscana, uno in Emilia-Romagna e uno in Veneto, mentre il supermercato ceduto era ubicato in Toscana. Al 31 dicembre la classe Iper e super contava 19 immobili distribuiti su 8 regioni del territorio italiano per un totale di circa 173.500 mq di GLA;
- "Gallerie e retail park": 27 immobili distribuiti su 12 regioni del territorio italiano. Nel secondo semestre del 2021 è stata completata la rimodulazione riduttiva dell'ipermercato Tiburtino a favore della galleria portando il totale GLA categoria Gallerie e retail park a 425.600 mq;
- "Altro": tale categoria si costituisce di 2 immobili ad uso vario, pertinenziali ad immobili commerciali di proprietà, 1 negozio, 2 porzioni immobiliari ad uso ufficio, 1 immobile ad uso misto foresteria/uffici per accogliere attività sportive, per un totale di 6 immobili di circa 9.150 mq di GLA;
- "Progetto Porta a Mare": 1 complesso immobiliare multifunzionale in corso di realizzazione per un totale residuo di circa 51.821 mq di SLP, sito nella zona portuale di Livorno;
- "Iniziative di sviluppo dirette": la classe si costituisce di un'unica area sita in prossimità del Centro Commerciale Porto Grande, destinata all'ampliamento del centro commerciale per circa mq 5.000 di GLA;
- "Winmarkt": un portafoglio di 14 immobili a uso commerciale ed 1 immobile ad uso uffici distribuiti sul territorio rumeno per circa 94.000 mq di superficie. Gli immobili sono situati nelle aree centrali di tredici principali città della Romania, nessun immobile di questa categoria è situato nella capitale Bucarest.

Le unità immobiliari proprietà del Gruppo IGD Siiq in Italia raggiungono quota 54, ripartite per categoria di immobile in:

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

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

- 14 Gallerie
- 1 Palazzina uffici

Grafico break down portafoglio IGD per asset class al 31 dicembre 2021

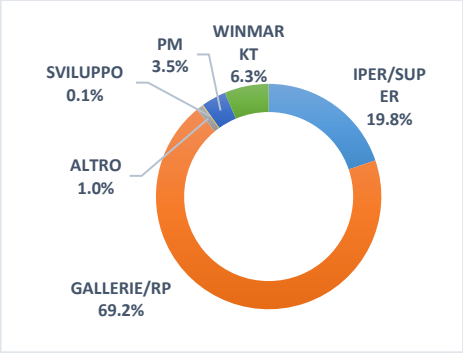
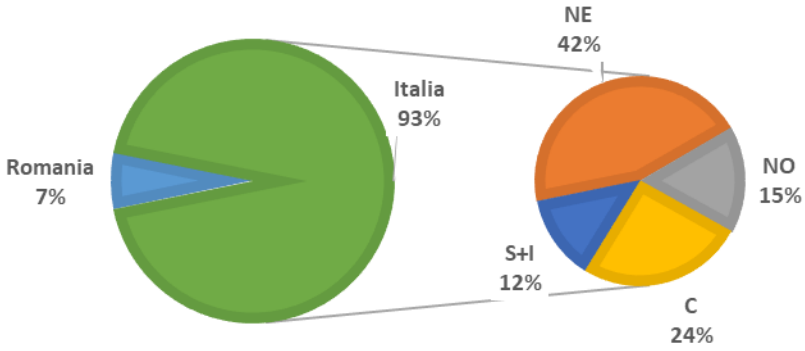


Grafico distribuzione geografica in Italia e Romania del portafoglio immobiliare IGD al 31 dicembre 2021

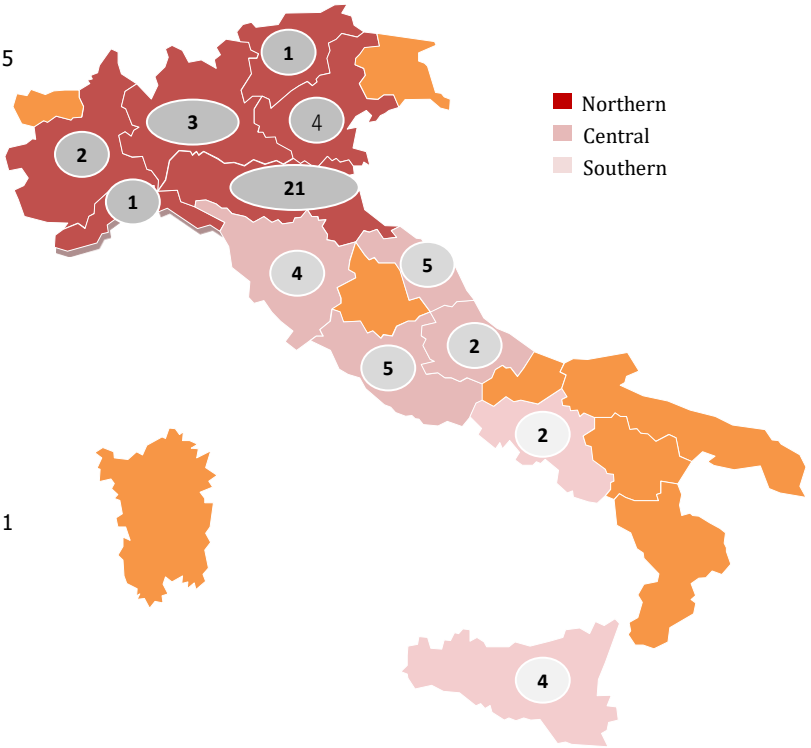


PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN LEASEHOLD

Il portafoglio immobiliare in leasehold si costituisce di 3 gallerie commerciali per un totale di circa 31.800 mq di GLA ubicate in Italia rispettivamente a Villanova di Castenaso (Bo), San Donà di Piave (VE) e Livorno.

Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Italia al 31.12.2021

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



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

Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Winmarkt in Romania al 31.12.2021

15 immobili di proprietà

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

Nelle tabelle seguenti sono riportati i principali dati relativi al portafoglio immobiliare Italia di proprietà:

ITALIA

Perito	Asset	Location	GLA Gallerie e Retail Park (mq)	Altro/Aree esterne (mq)	Proprietà	Data apertura	Data ultimo ampliamento/restyling/rimodulazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita totali	N. medie superfici	N. Altro/Aree esterne	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora alimentare
JLL	Galleria Commerciale Millennium Center	Rovereto (TN)	7.683	//	IGD MANAGEMENT SRL	2004	//	100	Piena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria commerciale)	28	4		900	Game 7 Athletics, Oviesse, Trony, Bata	Superstore Despar (non di proprietà)	//
JLL	Ipermercato CC I Malatesta	Rimini (RN)	//	882	IGD SIIQ SPA	2005	//	100	Piena Proprietà (Ipermercato + Area Ingrosso + Area Fitness)					//	Ipercoop	10.435
JLL	Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	29.952	3.200	IGD SIIQ SPA	1998	2017	100	Piena Proprietà	84	16	1	3.304	Deichmann, Game 7 Athletics, Unieuro, H&M, Piazza Italia, Bershka, Pull & Bear, OVS; Kiabi, Casa, Maisons du Monde, Scarpe & Scarpe	Ipercoop	16.536
JLL	Centro Commerciale e Retail Park Conè	Conegliano (TV)	20.559	//	IGD SIIQ SPA	2010	2019 riduzione Iper - ampliamento Galleria 2021	100	Piena Proprietà	56	11		1.550	Maison du Monde,Conbipel, H&M, Librerie Coop, Euronics, Scarpe&Scarpe, Stradivarius	Ipercoop	Nuova GLA ridotta 6.972 mq da dicembre 2019 -AV 4.356
C&W	Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	6.975	//	IGD SIIQ SPA	1989	2015	100	Piena Proprietà	33	4		1.450	Librerie Coop, Unieuro, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	11.480
C&W	Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	7.460	543	IGD SIIQ SPA	2001	2019 riduzione Iper - ampliamento Galleria e restyling 2021	100	Piena Proprietà	36	2	1	1.730	Decathlon, Deichmann	Ipercoop	Nuova GLA ridotta 8.360 mq da dicembre 2019
C&W	Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	12.571	3.610	IGD SIIQ SPA	2001	2014	100	Piena Proprietà	45	7	3	1.730	Decathlon, Euronics, Librerie Coop, Piazza Italia; Terranova; Intersport; Scarpamondo	Ipercoop	14.127
C&W	Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena FC)	2.928	//	IGD SIIQ SPA	2002	//	100	Piena Proprietà	23	1		850	Librerie Coop, Motivi, Primigi; Kiko	Ipercoop	7.476
C&W	Centro Commerciale Le Maioliche	Faenza (RA)	25.343	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	42	12		2.400	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Decathlon, Bricofer	Ipercoop	NB nuova GLA ridotta 2019 mq 6.163 AV mq 3.906
C&W	Centro Commerciale Leonardo	Imola (BO)	15.016	//	IGD SIIQ SPA	1992	2012 (Zara p1)	100	Piena Proprietà	60	7			OVS, Zara,Mediaworld	Ipercoop	15.862
C&W	Centro Commerciale Lame	Bologna (BO)	6.139	//	IGD SIIQ SPA	1996	2003	100	Piena Proprietà	43	1			Benetton, Original Marines, Camaieu	Ipercoop	15.201
CBRE	Centro Commerciale Città delle Stelle	Ascoli Piceno (AP)	20.993	1.850	IGD SIIQ SPA	2002	2017	100	Piena Proprietà	43	8	1	2.200	Piazza Italia, Unieuro, H&M; Multiplex Stelle; Kiabi, Casa, Clayton; Dverso	Ipercoop	9.614
CBRE	Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	7.269	800	IGD SIIQ SPA	2002	2019 restyling parziale e nuova MS PT	100	Piena Proprietà	23	3	1	1.260	Euronics, ~~Bata~~; Piazza Italia, Satur;	Ipercoop	5.870
CBRE	Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	15.216	//	IGD SIIQ SPA	2010	//	100	Piena Proprietà	43	6		1.700	Expert, Scarpe&Scarpe, Piazza Italia, H&M; McDonald	Ipercoop	11.217
CBRE	Piastra Commerciale Mazzini	Livorno (LI)	6.083	//	IGD SIIQ SPA	2014	//	100	Piena Proprietà	19	1			Unieuro/Coop	Coop	1.440
CBRE	Galleria CC Luna	Sarzana (SP)	3.576	//	IGD SIIQ SPA	1992	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	1			Piazza Italia, Kiko, GameStop, Camaieu	Ipercoop (non di proprietà)	//
CBRE	Galleria CC Favorita	Mantova (MN)	7.400	//	IGD SIIQ SPA	1996	2007	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	33	4			Ovs, Piazza Italia, Calliope, Deichmann	Ipercoop (non di proprietà)	//
CBRE	Retail Park CC Favorita	Mantova (MN)	6.214	//	IGD SIIQ SPA	1996	//	100	Piena Proprietà (solo edifici 1, 2A, 2B, 3)	5				Mediaworld,Terranova, Scarpe & Scarpe, Upim	//	//
CBRE	Galleria Commerciale Punta di Ferro	Forlì (FC)	21.218	//	IGD SIIQ SPA	2011	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	93	3		2.854	H&M, Unieuro, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	//
CBRE	Galleria Commerciale Maremà	Grosseto (GR)	17.120	//	IGD SIIQ SPA	2016	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	45	6		3.000	Piazza Italia, Decathlon, Zara, Bershka, Stradivarius, Pull & Bear	Ipercoop (non di proprietà)	//
CBRE	Centro Commerciale Katanè	Gravina di Catania (CT)	14.935	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	67	6		1.320	Adidas, Euronics, H&M, Conbipel, Piazza Italia,	Ipercoop	13.663
KROLL	Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecelio (RM)	36.055	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	99	13		3.800	Desigual; ~~Bata~~ Azzurra Sport, ~~H&M;~~ Piazza Italia, Obi, Scarpamondo, NewYorker, Euronics	Ipercoop	7.663
KROLL	MS CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	5.835	//	IGD SIIQ SPA	2003	//	100	Piena Proprietà (solo ipermercato + MS da riduzione Iper)		5			//	ved. Iper Fonti	
KROLL	Galleria Commerciale Gran Rondò	Crema (CR)	15.187	//	IGD SIIQ SPA	1994	2006	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	4	presente distributore di proprietà Coop Lombardia	1.280	Oviesse, Promenade calzature	Ipercoop (non di proprietà)	//
KROLL	Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	16.994	//	IGD SIIQ SPA	1999	2014	100	Piena Proprietà	67	8		2.650	Desigual; Euronics, H&M, Piazza Italia; Rosso Pomodoro	Ipercoop	9.570
KROLL	Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	23.672	//	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)	//
KROLL	Galleria Commerciale e Retail Park Mondovicino	Mondovì (CN)	17.194	//	IGD SIIQ SPA	2007	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	42	9		4.500	Jysk,OVS, Librerie.Coop, Brico IO, Foot Loker	Ipercoop (non di proprietà)	//
KROLL	Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	16.250	//	IGD SIIQ SPA	2005	//	50	Piena Proprietà	15	2		1.320	UCI, WeArena	Despar	3.715
KROLL	Galleria Commerciale I Bricchi	Isola d'Asti (AT)	15.994	245	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	24	5		1.450	Deichmann	Il Gigante (non di proprietà)	//
KROLL	Retail Park Clodì	Chioggia (VE)	9.329	//	IGD SIIQ SPA	2015		100	Piena Proprietà	8	6			OVS, Scarpe&Scarpe; Piazza Italia, Dechatlon	Ipercoop	7.490
KROLL	Supermercato Aquileia	Ravenna (RA)	//	//	IGD SIIQ SPA		//	100	Piena Proprietà (Supermercato)					//	Coop	2.250
	Centro Piave	San Donà di Piave (VE)	11.618	//	CSII SPA	1995	2003	//	Master Leasing	48	5		1.500	Cisalfa, Librerie Coop, Oviesse, Piazza Italia, Scarpe&Scarpe; McDonald	Ipercoop	15.826
	Centro Nova	Villanova di Castenaso (BO)	12.640	//	CSII SPA e COPAIN HOLDING SPA	1995	2008	//	Master Leasing	55	7		2.400	H&M, Librerie Coop, Bershka, Pittarosso, Benetton; McDonald	Ipercoop	18.268
	Galleria CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	7.054	//	Fondo Mario Negri	2003	//	//	Master Leasing	55	2		1.600	Oviesse; Librerie Coop, Bata, Swarovski	Ipercoop	

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 superfici	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora	area vendita ancora
Winmarkt Grand Omnia Center	Ploiesti	19.689	16.870	309	1.129	Win Magazin SA	1986	2015		100	Piena Proprietà	109	//	400	Adidas, Levi's, Domo, Vodafone, Carrefour Market, dm drogerie,Leonardo, Jolidon, Eponge, Banca Transilvania, KFC, Flanco, Pepco	Carrefour	1.215	1.215
Winmarkt Big	Ploiesti	4.864	2.776	442	1.016	Win Magazin SA	1976	2013		100	Piena Proprietà	82	//		Banca Transilvania, Carrefour Market	Carrefour	882	700
Winmarkt	Galati	7.898	7.490	106	367	Win Magazin SA	1973	2005		100	Piena Proprietà	36	//		H&M, B&B, Sevda, Jolidon, Bigotti, Massini, Pepco, CGS	Billa	827	569
Winmarkt	Ramnicu Valcea	7.913	7.684	51	166	Win Magazin SA	1973	2004		100	Piena Proprietà	35	//		H&M, Carrefour Market, Eponge, Leonardo, Jolidon, dm drogerie Markt, Domo	Carrefour	900	900
Winmarkt	Piatra Neamt	5.948	4.879	337	839	Win Magazin SA	1985	2014		100	Piena Proprietà	67	//		H&M, Sevda, B&B Collection, Billa, Leonardo, Eponge, Pepco, Reshoes	Billa	878	520
Winmarkt	Braila	7.727	6.349	93	821	Win Magazin SA	1978	2004		100	Piena Proprietà	45	//		Carrefour Market, Leonardo, Jolidon, Altex, Vodafone, Sevda, Pepco	Carrefour	673	550
Winmarkt	Buzau	5.302	4.953	32	314	Win Magazin SA	1975	2013		100	Piena Proprietà	29	//		H&M, Carrefour Market, Leonardo, Pepco	Carrefour	800	650
Winmarkt	Tulcea	3.963	3.777	5	182	Win Magazin SA	1972	2002		100	Piena Proprietà	27	//		H&M, B&B Collection, Leonardo, Altex, Fraher, Vodafone	Fraher	405	405
Winmarkt	Cluj Napoca	7.651	5.704	85	1.510	Win Magazin SA	1983	2011		100	Piena Proprietà	36	//		Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Big Fitness	Carrefour	1.338	1.188
Winmarkt	Bistrita	5.131	4.799	61	392	Win Magazin SA	1984	2005		100	Piena Proprietà	33	//		Altex, Leonardo, dm drogerie, fast-food Pizzamania, Pepco			
Winmarkt	Alexandria	3.434	3.302	33	74	Win Magazin SA	1978	2013		100	Piena Proprietà	31	//		Carrefour Market, Pepco, Eponge, Leonardo, Jolidon, Vodafone	Carrefour	680	680
Winmarkt	Slatina	6.086	4.833	29	1.102	Win Magazin SA	1975	2005		100	Piena Proprietà	22	//		Altex, Telekom, B&B	Carrefour	553	505
Winmarkt	Vaslui	3.622	3.452	23	192	Win Magazin SA	1973	2006		100	Piena Proprietà	26	//		Carrefour, Reshoes, Jolidon	Carrefour	527	527
Winmarkt	Turda	2.515	2.231	-	284	Win Magazin SA	1981	2007		100	Piena Proprietà	9	//		Pepco			
Winmarkt Junior	Ploiesti	3.012	2.137	544	331	Win Magazin SA				100	Piena Proprietà	2						

2.6.2 ANALISI DI DETTAGLIO DEL PATRIMONIO DI PROPRIETA'

Nel 2021 sono usciti dal perimetro del portafoglio immobiliare del Gruppo IGD 5 ipermercati e 1 supermercato per un totale di 6 asset tutti facenti parte della classe immobiliare Iper e super.
Nella tabella seguente vengono dettagliati per categoria di immobile le principali variazioni intervenute nell'esercizio in termini di valore.

importi in milioni di Euro	Investimenti immobiliari Gruppo IGD						Iniziative di sviluppo dirette	Progetto Porta a Mare	Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	Diritto d'uso (IFRS 16)	Attività destinate alla vendita	Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritto d'uso
	Ipermercati e Supermercati	Gallerie commerciali Italia	Altro	Totale Italia	Totale Romania	Totale Gruppo IGD	Terreni e costi accessori	Progetto Porta a Mare (+)				
Valore contabile 31.12.2020	**558,97**	**1.473,29**	**20,26**	**2.052,52**	**138,64**	**2.191,16**	**2,47**	**72,06**	**2.265,69**	**43,32**	**0,00**	**2.309,01**
Incrementi per lavori 2021	0,36	8,08	0,07	8,51	1,07	**9,58**	0,00	9,18	**18,76**	0,15	0,00	**18,91**
Cessione immobili	(140,06)	0,00	0,00	(140,06)	0,00	**(140,06)**	0,00	(0,12)	**(140,18)**	0,00	0,00	**(140,18)**
Plusvalenze cessione immobili	0,94	0,00	0,00	0,94	0,00	**0,94**	0,00	0,00	**0,94**	0,00	0,00	**0,94**
Riclassifiche da immobilizzazioni in corso	0,00	0,59	0,00	0,59	0,00	**0,59**	0,00	0,00	**0,59**	0,00	0,00	**0,59**
Riclassifica per rimodulazione spazi	(3,45)	3,45	0,00	0,00	0,00	**0,00**	0,00	0,00	**0,00**	0,00	0,00	**0,00**
Riclassifica ad attività destinate alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	0,00	0,00	**0,00**	(1,35)	1,35	**0,00**
Rivalutazioni/svalutazioni nette	7,08	(3,79)	0,49	3,78	(3,93)	**(0,15)**	0,04	(5,22)	**(5,33)**	(11,00)	0,00	**(16,33)**
Valore contabile 31.12.2021	**423,84**	**1.481,62**	**20,82**	**1.926,28**	**135,78**	**2.062,06**	**2,51**	**75,90**	**2.140,47**	**31,12**	**1,35**	**2.172,94**

2.6.2.1 ITALIA

IPERMERCATI E SUPERMERCATI

Gli ipermercati e supermercati del patrimonio immobiliare di IGD sono locati al Gruppo Coop Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica Scarl), al Gruppo Unicoop Tirreno Soc. Coop, uno ad insegna Despar, uno ad insegna "Famila" e uno ad insegna Conad 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 dei fabbricati di questa classe di immobili sono previste a carico del conduttore. La categoria ipermercati e supermercati al 31 dicembre 2021 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, KROLL, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

Iper/Super	31/12/2021
JLL	23%
CBRE	16%
KROLL	10%
C&W	51%
TOTALE	**100%**

Per questa categoria di immobili tutti i valutatori hanno utilizzato il metodo del discounted cash flow (DCF).
CBRE, C&W e JLL hanno utilizzato una durata standard di 10 anni per tutti gli asset, mentre KROLL ha utilizzato una durata variabile determinata in conseguenza alla scadenza del contratto di locazione in essere e al conseguente anno di rinegoziazione a valore di mercato degli spazi.
Il fair value totale della categoria Iper/Super è stato valutato per Euro 423,8 milioni registrando una riduzione di valore di -23,7% (-131,6 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto all'anno precedente. La riduzione di valore è dovuta alla cessione di 5 iper e 1 super; a perimetro costante la categoria immobiliare iper/super ha registrato un incremento di valore di + 1,74% (+7,2 milioni di Euro in valore assoluto).
Il tasso di attualizzazione medio ponderato si è attestato al 6,34% incrementando a perimetro costante di +0,05% rispetto all'anno precedente, mentre il gross cap out medio ha subito, a perimetro costante, una contrazione di -0,05% attestandosi al 6,22%.
Il gross initial yield medio ponderato è rimasto invariato a 6,06% rispetto all'anno precedente.
L'occupancy rate dell'asset class Iper/Super si conferma al 100%.

GALLERIE COMMERCIALI E RETAIL PARK

La categoria immobiliare "Gallerie commerciali e retail park" al 31 dicembre 2021 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, KROLL, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

Gallerie/RP	**31/12/2021**
JLL	14%
CBRE	30%
KROLL	35%
C&W	21%
TOTALE	**100%**

Tutti i valutatori hanno utilizzato per questa categoria di immobili il metodo DCF. I valutatori CBRE, C&W e JLL hanno utilizzato una durata standard di 10 anni per tutti gli asset, il valutatore KROLL ha utilizzato una durata standard di 15 anni.
Il Fair Value totale della categoria immobiliare ha raggiunto il valore di Euro 1.481,6 milioni segnando un incremento di +0,35% rispetto all'anno precedente (+4,9 milioni di Euro in valore assoluto).
Il tasso di attualizzazione medio ponderato è incrementato di +0,04% rispetto all'anno precedente attestandosi al 7,10% mentre il gross cap out medio totale ha registrato una decompressione di +0,06% assestandosi al 7,17%.
Il gross initial yield medio della categoria Gallerie/RP ha registrato un'incidenza del 6,57% segnando un incremento di +0,04% rispetto alla stessa data dell'anno precedente.
Al 31 dicembre 2021 il financial occupancy rate ha registrato un recupero di 1,55% rispetto all'anno precedente attestandosi a 93,94%.

INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE

Al 31 dicembre 2021 la classe immobiliare si costituisce di un unico terreno destinato all'estensione del Centro Commerciale Porto Grande di Porto d'Ascoli (AP) con la costruzione di due medie superfici per circa 5.000 mq. Questa categoria è stata valutata dall'esperto indipendente C&W con il metodo della trasformazione o residuale. Al 31 dicembre 2021 il fair value è stato stimato pari ad Euro 2,51 milioni in linea con la valutazione dell'anno precedente.

PROGETTO PORTA A MARE

Al 31 dicembre 2021 le consistenze della società Porta Medicea, titolare del Progetto Porta a Mare, sono state valutate interamente dal perito CBRE utilizzando il metodo della trasformazione o residuale.
Il Progetto si suddivide nei seguenti sub ambiti:

- Mazzini (residenziale, uffici, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale, al 31 dicembre 2021, di 296 mq di SLP relativi all'ultime unità abitative la cui vendita è prevista nel primo semestre del 2022;
- Officine storiche (destinazione retail, residenziale, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale di 20.537 mq di SLP, che ha registrato l'inizio lavori nel primo semestre 2015 e per i quali nel 2021 sono iniziate le vendite della parte residenziale;
- Lips (destinazione retail, turistica, alberghiera e RTA) per un totale di 15.867 mq di SLP;
- Molo Mediceo (destinazione retail, terziario e RTA) per un totale di 7.350 mq di SLP;
- Arsenale (destinazione retail, RTA e parcheggi) per un totale di 7.771 mq di SLP.

Il valore di mercato di questa categoria di immobili al 31 dicembre 2021 è stato di Euro 75,9 milioni, ed è incrementato di +5,33% (+ 5,8 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto all'anno precedente per l'avanzamento dei lavori del cantiere Officine destinazione residenziale e commerciale.
Nel valore di mercato al 31 dicembre 2021 del Progetto Porta a Mare è considerata la porzione retail del comparto Officine Storiche non destinata alla vendita che rimarrà nel portafoglio del Gruppo IGD.

ALTRO

La categoria immobiliare "Altro" al 31 dicembre 2021 ha registrato un incremento di valore di +2,79% (+0,565 milioni di Euro in valore assoluto) assestandosi sul valore di Euro 20,8 milioni.
La categoria "Altro" al 31 dicembre 2021 è stata valutata dagli esperti indipendenti Kroll e JLL con la seguente proporzione rispetto al fair value:

Altro	**31/12/2021**
JLL	1%
KROLL	99%
TOTALE	**100%**

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

2.6.2.2 ROMANIA

La categoria immobiliare Winmarkt al 31 dicembre 2021 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE e D&P con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Winmarkt	31/12/2021
CBRE	53%
KROLL	47%
TOTALE	**100%**

Il metodo utilizzato è stato il DCF con la durata standard di quindici anni per tutti gli immobili del perimetro Kroll e di dieci anni per gli immobili del perimetro CBRE.
Il FV al 31 dicembre 2021 di questa asset class è stata valutato di 135,78 milioni di euro registrando un decremento di valore di -2,06% (-2,86 milioni di euro in valore assoluto) rispetto all'anno precedente.
Il gross initial yield medio delle gallerie al 31 dicembre 2021 è incrementato di +0,27% attestandosi al 7,61% a seguito alla riduzione del valore del fair value.
Il tasso di attualizzazione medio delle gallerie è stato confermato al 7,86% come l'anno precedente.
Il gross cap out medio delle gallerie si è attestato al 8,03% registrando un incremento di +0,12% rispetto all'anno precedente.
Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt ha recuperato durante tutto il 2021 attestandosi al 31 dicembre al 94,60% e segnando un incremento di +1,05% rispetto all' anno precedente.

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

Riepilogo dati al 31.12.2021:

	N° di asset	*Superficie* lorda affittabile GLA(mq)	gross initial yield	gross cap out	tasso medio ponderato di attualizzazione	tasso di occupazione finanziaria	canone di locazione annuale a regime/mq	Erv/mq
Ipermercati e Supermercati	19	173.350	6,06%	6,22%	6,34%	100%	150	145
Gallerie commerciali Italia	27	425.585	6,57%	7,17%	7,10%	93,93%	225	235
Totale Italia IPER e Gallerie	46	598.935	6,45%	6,96%	6,93%	95,16%	202	209
Gallerie Romania	15	94.755	7,6%	8,03%	7,89%	94,60%	101	103
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	**61**	**693.390**	**6,53%**	**7,03%**	**6,99%**	**95,12%**	**188**	**194**

Riepilogo dati al 31.12.2020:

	N° di asset	*Superficie* lorda affittabile GLA(mq)	gross initial yield	gross cap out	tasso medio ponderato di attualizzazione	tasso di occupazione finanziaria	canone di locazione annuale a regime/mq	Erv/mq
Ipermercati e Supermercati	25	228.000	6,02%	6,27%	6,28%	100%	148	148
Gallerie commerciali Italia	27	423.000	6,53%	7,11%	7,06%	92,39%	228	235
Totale Italia Iper e Gallerie	52	651.000	6,39%	6,88%	6,84%	93,97%	198	206
Gallerie Romania	15	94.000	7,35%	7,93%	7,89%	93,55%	101	108
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	**67**	**745.000**	**6,48%**	**6,99%**	**6,95%**	**93,94%**	**186**	**194**

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

Categoria	Valore contabile 31/12/2021	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2021	Valore contabile 31/12/2020	Variazione
Investimenti immobiliari Gruppo IGD					
Ipermercati e Supermercati	423,84	fair value	423,84	558,97	(135,13)
Gallerie commerciali Italia	1.481,62	fair value	1.481,62	1.473,29	8,33
Altro	20,82	fair value	20,82	20,26	0,56
Totale Italia	**1.926,28**		**1.926,28**	**2.052,52**	**(126,24)**
Gallerie Commerciali Romania	133,08	fair value	133,08	135,94	(2,86)
Altro Romania	2,70	fair value	2,70	2,70	-
Totale Romania	**135,78**		**135,78**	**138,64**	**(2,86)**
Totale Gruppo IGD	**2.062,06**		**2.062,06**	**2.191,16**	**(129,10)**

Categoria	Valore contabile 31/12/2021	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2021	Valore contabile 31/12/2020	Variazione
Terreni e costi accessori	2,51	costo rettificato / Fair value	2,51	2,47	0,04
Iniziative di sviluppo dirette	**2,51**	**costo rettificato / Fair value**	**2,51**	**2,47**	**0,04**

Categoria	Valore contabile 31/12/2021	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2021	Valore contabile 31/12/2020	Variazione
Progetto Porta a Mare *	75,90	fair value/costo rettificato	75,90	72,06	3,84

Categoria	Valore contabile 31/12/2021	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2021	Valore contabile 31/12/2020	Variazione
Diritto d'uso (IFRS 16)	31,12	fair value	31,12	43,32	(12,20)
Totale diritti d'uso	**31,12**		**31,12**	**43,32**	**(12,20)**

Categoria	Valore contabile 31/12/2021	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2021	Valore contabile 31/12/2020	Variazione
Attività destinate alla vendita	1,35	fair value	1,35	0,00	1,35
Attività destinate alla vendita	**1,35**		**1,35**	**0,00**	**1,35**

Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Valore contabile 31/12/2021		Valore di mercato 31/12/2021	Valore contabile 31/12/2020	Variazione
Totale	**2.172,94**		**2.171,59**	**2.309,01**	**(137,42)**

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

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

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 31.12.2021 (Mln/€)	% DI POSSESSO	STATO
PORTO GRANDE	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	giu-24	ca. 9,9 Mln/€	2,51	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni in funzione delle attività di pre-letting
					Totale	**2,51**		

2.7 // Valutazioni degli esperti indipendenti

CUSHMAN & WAKEFIELD

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-211231-01-ITA

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

PER:	GRUPPO IGD VIA TRATTATI COMUNITARI EUROPEI 1957-2007, 13 40127 BOLOGNA] ITALY
ATTENZIONE:	DOTT. ROBERTO ZOIA
PROPRIETÀ:	PORTAFOGLIO IMMOBILIARE
DATA RAPPORTO:	25 GENNAIO 2022
DATA VALUTAZIONE:	31 DICEMBRE 2021
NOSTRO RIFERIMENTO:	*VAL/CLI/IGD-GruppoIGD-CertValPerBilancio-211231-01-ITA*

1. INCARICO

1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'Incarico datata 19 Aprile 2019, una copia della quale è allegata a questo documento. La suddetta lettera ed i termini lì indicati costituiscono i "Termini d'Incarico", che fanno parte integrante di questo Rapporto di Valutazione.

Pertanto, portiamo alla vostra attenzione che i contenuti di questo Rapporto di Valutazione sono soggetti alle varie assunzioni (le "Assunzioni") che sono state indicate e confermate nella Scheda Servizi (che fa parte integrante dei Termini d'Incarico). Laddove le Assunzioni dettagliate nella Scheda Servizi sono indicate anche in questo Rapporto di Valutazione, sono indicate come "assunzione" o "assunzioni". Se non definito diversamente, tutti i termini in maiuscolo in questo documento devono essere intesi come definito nei Termini d'Incarico.

Abbiamo valutato il titolo di proprietà così come dettagliato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-211231-01-ITA*.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà inclusi nella Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-211231-01-ITA*.

1.2 LE PROPRIETA'

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

C & W (U.K.) LLP è iscritta nel ruolo degli agenti d'affari in mediazione al N. 14936 del 8/5/2008 C.C.I.A.A. di Milano – Registro Imprese di Milano N. 08159600961 – R.E.A. N. 1873821. Sede secondaria: Via Filippo Turati 16/18, 20121 Milano - Codice Fiscale e Partita IVA N. 08159600961.
C & W (U.K.) LLP è una partnership a responsabilità limitata (Limited Liability Partnership) registrata in Inghilterra e Galles con il N. OC328588, con sede legale a Londra, EC2N 1AR, 125 Old Broad Street. Ne sono membri Cushman & Wakefield (U.K.) Ltd e Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited.

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD			
#	Città	Provincia	Centro
1	Imola	BO	Centro Leonardo galleria
2	Bologna	BO	Centro Lame galleria
3	Bologna	BO	Il Borgo
4	San Giovanni Teatino	CH	Centro D'Abruzzo
5	Faenza	RA	Le Maioliche
6	Cesena	FC	Lungo Savio
7	San Benedetto del Tronto	AP	Porto Grande
8	San Benedetto del Tronto	AP	Porto Grande (Terreno - sviluppo)
9	Bologna	BO	Ipercoop Il Borgo
10	San Giovanni Teatino	CH	Ipercoop D'Abruzzo
11	Cesena	FC	Iper Cesena
12	San Benedetto del Tronto	AP	Ipercoop CC Porto Grande
13	Faenza	RA	Ipercoop Le Maioliche
14	Imola	BO	Ipercoop Leonardo
15	Bologna	BO	Ipercoop Lame

1.3 CONFORMITÀ AGLI STANDARD RICS ("RED BOOK") E IVS

La valutazione ed il rapporto sono stati preparati in conformità agli Standard Globali di Valutazione RICS, che incorporano gli International Valuation Standards ("IVS") (il "Red Book RICS"), edizione corrente alla data della valutazione. Ne consegue che la valutazione è in conformità agli IVS.

1.4 STATO DEL VALUTATORE E CONFLITTI D'INTERESSE

La valutazione è stata preparata da valutatori che hanno rispettato i requisiti indicati negli Standard Professionali Globali RICS, PS 1. Confermiamo di avere sufficiente conoscenza dei mercati pertinenti, e le capacità e conoscenze per effettuare la valutazione competentemente. Confermiamo che Mariacristina Laria MRICS ha la responsabilità complessiva della valutazione ed è nella posizione di fornire una valutazione oggettiva e imparziale ed ha le competenze per effettuare la valutazione. Infine, confermiamo che abbiamo effettuato la valutazione agendo in qualità di Valutatore Esterno così come definito nel Red Book RICS.

La valutazione è stata svolta da personale di Cushman & Wakefield Valuation & Advisory e supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS, partners della società. C & W (U.K.) LLP è stata firmataria di valutazioni effettuate per il

Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto da giugno 2014 a giugno 2021. Prima di giugno 2014, C & W (U.K.) LLP non ha avuto alcun coinvolgimento nella valutazione. Nel nostro anno fiscale più recente, C & W (U.K.) LLP ha ricevuto meno del 5% del suo fatturato totale dal Cliente.

1.5 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

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

1.6 BASI DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata sulla base del Valore di Mercato e del Canone di Mercato, definiti dal Red Book come segue.

VALORE DI MERCATO

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

CANONE DI MERCATO

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

1.7 ASSUNZIONI SPECIALI

Un'Assunzione Speciale è definita nel Glossario del Red Book RICS come un'assunzione "*nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione*", ("Assunzione Speciale").

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

1.8 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

1.9 RISERVE

La valutazione non è soggetta a Riserve.

1.10 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-211231-01-ITA.*

1.11 MISURAZIONI

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici forniteci e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-211231-01-ITA.*

1.12 SUPERFICI

Fonte delle superfici

Abbiamo utilizzato le superfici forniteci da Gruppo IGD.

1.13 FONTI DELLE INFORMAZIONI

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da Gruppo IGD così come elencato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-211231-01-ITA.*

Abbiamo assunto che le informazioni fornite da Gruppo IGD, in riferimento alle Proprietà che abbiamo valutato siano complete e corrette. Abbiamo effettuato l'ulteriore assunzione che ci siano stati forniti i dettagli di tutte le questioni rilevanti per la valutazione a vostra conoscenza o a conoscenza dei vostri consulenti, come ad esempio future potenziali locazioni, revisioni del canone, requisiti in sospeso stabiliti dalla legislazione ed in materia urbanistica, etc., e che tali informazioni siano aggiornate.

1.14 COMMENTO GENERALE

Tutte le valutazioni sono opinioni professionali espresse su una base indicata, unitamente ad eventuali appropriate assunzioni o Assunzioni Speciali. Una valutazione non è un fatto, è una stima. Il grado di soggettività implicato varierà inevitabilmente da caso a caso, così come il grado di certezza, o probabilità, che l'opinione di valore del valutatore coincida esattamente con il prezzo raggiunto qualora avvenisse davvero una vendita alla data di valutazione.

I valori immobiliari possono variare sostanzialmente, anche in brevi periodi di tempo, e così la nostra opinione di valore potrebbe variare significativamente se dovesse cambiare la data di valutazione. Qualora voleste fare affidamento sulla nostra valutazione come se fosse valida ad un'altra data, dovreste prima consultarci.

Doveste voi contemplare una vendita, raccomandiamo fortemente che venga data alla Proprietà l'appropriata esposizione al mercato.

Una copia di questo Rapporto di Valutazione dovrebbe essere fornita ai vostri legali e dovreste richiedergli di informarci qualora fossero a conoscenza di aspetti che fossero differenti o in aggiunta a quelli che abbiamo esposto; in questo caso, saremmo lieti di riconsiderare la nostra opinione di valore alla luce del loro parere e delle loro opinioni.

1.15 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

2. PRINCIPI GENERALI

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-211231-ITA*, la nostra valutazione è basata sull'ipotesi che ciascuna Proprietà possieda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata privo di qualsiasi inusuale restrizione o gravame pregiudizievole.

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-211231-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sul presupposto che le Proprietà siano state edificate in accordo agli strumenti urbanistici e che siano utilizzate senza alcun abuso.

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

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

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

3. METODOLOGIA UTILIZZATA

Riportiamo sinteticamente di seguito la metodologia utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento ai singoli Rapporti di Valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-211231-01-ITA*.

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

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

L'arco temporale assunto è pari a 10 anni. Il valore finale associato alla proprietà è determinato capitalizzando il canone del periodo successivo a quello finale del cash flow ad un tasso che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto del mercato (ubicazione, caratteristiche intrinseche, stato manutentivo e locativo in quella data). Dal valore finale vengono detratti i costi di vendita.

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

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

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

4. VALUTAZIONE

NOTA ESPLICATIVA SULLE CONDIZIONI DI MERCATO: CORONAVIRUS (COVID-19)

La pandemia da COVID-19 e le misure messe in atto per affrontarla continuano a influenzare le economie e i mercati immobiliari a livello globale. Tuttavia, alla data di valutazione, i mercati immobiliari sono per lo più operativi, con volumi transati e altre evidenze di rilievo tornate a livelli in cui esiste una sufficiente evidenza sui cui basare la nostra opinione di valore.

Di conseguenza, e al fine di evitare equivoci, la nostra valutazione non è riportata come soggetta a "significativa incertezza della valutazione" come definito nelle sezioni VPS 3 e VPGA 10 dei RICS Valuation - Global Standards.

Questa nota esplicativa è stata inclusa per garantire trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente in risposta a cambiamenti nel controllo o diffusione futura del COVID-19, evidenziamo l'importanza della data di valutazione.

Soggetta ai contenuti del presente rapporto, la nostra opinione del Valore di Mercato della piena proprietà degli immobili costituenti il portafoglio in esame, distinti nelle diverse componenti come richiestoci, alla data di valutazione, è pari a:

€517.270.000
(Cinquecentodiciasettemilioniduecentosettantamila Euro)

L'ammontare sopra riportato rappresenta la sommatoria dei singoli valori di ogni Proprietà del portafoglio. Le Proprietà sono state valutate su base individuale e assumendo che vengano commercializzate in modo ordinato e non immesse sul mercato nello stesso momento.

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-211231-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €525.064.249.

5. CONFIDENZIALITA'

La nostra valutazione è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzata, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, non accetteremo alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il suo contenuto.

6. DIVULGAZIONE

Non è permesso divulgare i contenuti di questo Rapporto di Valutazione a terze parti in nessun modo, anche nel caso in cui non si faccia riferimento al nome di questa azienda o che il nostro Rapporto di Valutazione sia associato ad altri rapporti, documenti o informazioni, senza la nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto della proposta divulgazione. Non approveremo alcuna divulgazione che non faccia adeguato riferimento ai Termini d'Incarico e ad ogni eventuale Assunzione Speciale o Deroga che abbiamo effettuato.

Questo Rapporto di Valutazione o parte di esso non può essere modificato, alterato (incluso alterando il contesto in cui il Rapporto di Valutazione è esposto) o riprodotto

senza la nostra previa approvazione scritta. Chiunque violi questa disposizione ci dovrà tenere indenni da qualsiasi azione legale, costo, perdita e spesa che noi potremmo subire in seguito al mancato rispetto di questa disposizione.

Nessuna responsabilità derivante dall'uso e/o dal fare affidamento su questo Rapporto di Valutazione è accettata ad eccezione di quanto previsto nei Termini d'Incarico.

7. AFFIDAMENTO

Può essere fatto affidamento su questo Rapporto di Valutazione solo in relazione allo Scopo della Valutazione indicato e solo da:

(i) voi;

(ii) altre parti che abbiamo firmato una Lettera di Affidamento (Reliance Letter).

Per evitare ogni dubbio, la limitazione di responsabilità totale complessiva specificata nei Termini d'Incarico ("Limite Complessivo") si applicherà nel complesso a (i) voi (ii) qualsiasi parte che abbia sottoscritto una Lettera di Affidamento. La ripartizione di questo Limite Complessivo sarà una questione che riguarderà solo voi e queste altre terze parti.

IN NOME E PER CONTO DI C & W (U.K.) LLP

JOACHIM SANDBERG FRICS
Legale Rappresentante sede secondaria italiana

MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Allegati che formano parte di questo rapporto:

SEZIONE A TERMINI D'INCARICO

CUSHMAN & WAKEFIELD

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-211231-01-ITA

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

PER:	**GRUPPO IGD**
ATTENZIONE:	**DOTT. ROBERTO ZOIA**
PROPRIETA':	**PORTAFOGLIO IMMOBILIARE escluso terreno**
DATA DEL RAPPORTO:	**25 GENNAIO 2022**
DATA DI VALUTAZIONE:	**31 DICEMBRE 2021**
NOSTRO RIFERIMENTO:	***VAL/CLI/IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertValPerBilancio-211231-01-ITA***

1. INCARICO

1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'Incarico datata 19 Aprile 2019, una copia della quale è allegata a questo documento. La suddetta lettera ed i termini lì indicati costituiscono i "Termini d'Incarico", che fanno parte integrante di questo Rapporto di Valutazione.

Pertanto, portiamo alla vostra attenzione che i contenuti di questo Rapporto di Valutazione sono soggetti alle varie assunzioni (le "Assunzioni") che sono state indicate e confermate nella Scheda Servizi (che fa parte integrante dei Termini d'Incarico). Laddove le Assunzioni dettagliate nella Scheda Servizi sono indicate anche in questo Rapporto di Valutazione, sono indicate come "assunzione" o "assunzioni". Se non definito diversamente, tutti i termini in maiuscolo in questo documento devono essere intesi come definito nei Termini d'Incarico.

Abbiamo valutato il titolo di proprietà così come dettagliato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-211231-01-ITA*.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà inclusi nella Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-211231-01-ITA*.

C & W (U.K.) LLP è iscritta nel ruolo degli agenti d'affari in mediazione al N. 14936 dell'8/5/2008 C.C.I.A.A. di Milano – Registro Imprese di Milano N. 08159600961 – R.E.A. N. 1873821. Sede secondaria: Via Filippo Turati 16/18, 20121 Milano - Codice Fiscale e Partita IVA N. 08159600961.
C & W (U.K.) LLP è una partnership a responsabilità limitata (Limited Liability Partnership) registrata in Inghilterra e Galles con il N. OC328588, con sede legale a Londra, EC2N 1AR, 125 Old Broad Street. Ne sono membri Cushman & Wakefield (U.K.) Ltd e Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited.

1.2 LE PROPRIETA'

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

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD			
#	Città	Prov	Centro
1	Imola	BO	Centro Leonardo galleria
2	Bologna	BO	Centro Lame galleria
3	Bologna	BO	Il Borgo
4	San Giovanni Teatino	CH	Centro D'Abruzzo
5	Faenza	RA	Le Maioliche
6	Cesena	FC	Lungo Savio
7	San Benedetto del Tronto	AP	Porto Grande
8	Bologna	BO	Ipercoop Il Borgo
9	San Giovanni Teatino	CH	Ipercoop D'Abruzzo
10	Cesena	FC	Iper Cesena
11	San Benedetto del Tronto	AP	Ipercoop CC Porto Grande
12	Faenza	RA	Ipercoop CC Le Maioliche
13	Imola	BO	Ipercoop Leonardo
14	Bologna	BO	Ipercoop Lame

1.3 CONFORMITÀ AGLI STANDARD RICS ("RED BOOK") E IVS

La valutazione ed il rapporto sono stati preparati in conformità agli Standard Globali di Valutazione RICS, che incorporano gli International Valuation Standards ("IVS") (il "Red Book RICS"), edizione corrente alla data della valutazione. Ne consegue che la valutazione è in conformità agli IVS.

1.4 STATO DEL VALUTATORE E CONFLITTI D'INTERESSE

La valutazione è stata preparata da valutatori che hanno rispettato i requisiti indicati negli Standard Professionali Globali RICS, PS 1. Confermiamo di avere sufficiente conoscenza dei mercati pertinenti, e le capacità e conoscenze per effettuare la valutazione competentemente. Confermiamo che Mariacristina Laria MRICS ha la responsabilità complessiva della valutazione ed è nella posizione di fornire una valutazione oggettiva e imparziale ed ha le competenze per effettuare la valutazione. Infine, confermiamo che abbiamo effettuato la valutazione agendo in qualità di Valutatore Esterno così come definito nel Red Book RICS.

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

società. C & W (U.K.) LLP è stata firmataria di valutazioni effettuate per il Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto da giugno 2014 a giugno 2021. Prima di giugno 2014, C & W (U.K.) LLP non ha avuto alcun coinvolgimento nella valutazione. Nel nostro anno fiscale più recente, C & W (U.K.) LLP ha ricevuto meno del 5% del suo fatturato totale dal Cliente.

1.5 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

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

1.6 BASI DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata sulla base del Valore di Mercato e del Canone di Mercato, definiti dal Red Book come segue.

VALORE DI MERCATO

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

CANONE DI MERCATO

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

1.7 ASSUNZIONI SPECIALI

Un'Assunzione Speciale è definita nel Glossario del Red Book RICS come un'assunzione "*nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione*", ("Assunzione Speciale").

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

1.8 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

1.9 RISERVE

La valutazione non è soggetta a Riserve.

1.10 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà in allegato.

1.11 MISURAZIONI

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici forniteci e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-211231-01-ITA.*

1.12 SUPERFICI

Fonte delle superfici

Abbiamo utilizzato le superfici fornitici da Gruppo IGD.

1.13 FONTI DELLE INFORMAZIONI

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da Gruppo IGD così come elencato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-211231-01-ITA.*

Abbiamo assunto che le informazioni fornite da Gruppo IGD, in riferimento alle Proprietà che abbiamo valutato siano complete e corrette. Abbiamo effettuato l'ulteriore assunzione che ci siano stati forniti i dettagli di tutte le questioni rilevanti per la valutazione a vostra conoscenza o a conoscenza dei vostri consulenti, come ad esempio future potenziali locazioni, revisioni del canone, requisiti in sospeso stabiliti dalla legislazione ed in materia urbanistica, etc., e che tali informazioni siano aggiornate.

1.14 COMMENTO GENERALE

Tutte le valutazioni sono opinioni professionali espresse su una base indicata, unitamente ad eventuali appropriate assunzioni o Assunzioni Speciali. Una valutazione non è un fatto, è una stima. Il grado di soggettività implicato varierà inevitabilmente da caso a caso, così come il grado di certezza, o probabilità, che l'opinione di valore del valutatore coincida esattamente con il prezzo raggiunto qualora avvenisse davvero una vendita alla data di valutazione.

I valori immobiliari possono variare sostanzialmente, anche in brevi periodi di tempo, e così la nostra opinione di valore potrebbe variare significativamente se dovesse cambiare la data di valutazione. Qualora voleste fare affidamento sulla nostra valutazione come se fosse valida ad un'altra data, dovreste prima consultarci.

Doveste voi contemplare una vendita, raccomandiamo fortemente che venga data alla Proprietà l'appropriata esposizione al mercato.

Una copia di questo Rapporto di Valutazione dovrebbe essere fornita ai vostri legali e dovreste richiedergli di informarci qualora fossero a conoscenza di aspetti che fossero differenti o in aggiunta a quelli che abbiamo esposto; in questo caso, saremmo lieti di riconsiderare la nostra opinione di valore alla luce del loro parere e delle loro opinioni.

1.15 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

2. PRINCIPI GENERALI

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti valutazione *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-211231-01-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-211231-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sul presupposto che le Proprietà siano state edificate in accordo agli strumenti urbanistici e che siano utilizzate senza alcun abuso.

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

In linea con la nostra proposta, non abbiamo effettuato controlli strutturali sulle Proprietà e non abbiamo verificato lo stato dell'impiantistica e dei macchinari. La nostra valutazione tiene comunque conto delle informazioni che ci sono state fornite e di eventuali difetti notati durante

la nostra ispezione. In generale, la nostra valutazione è basata sul presupposto che non vi siano difetti latenti, necessità di riparazioni o altri problemi che potrebbero materialmente modificare la valutazione stessa.

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

3. METODOLOGIA UTILIZZATA

Riportiamo sinteticamente di seguito la metodologia utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento ai singoli Rapporti di Valutazione *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-211231-01-ITA.*

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

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

L'arco temporale assunto è pari a 10 anni. Il valore finale associato alla proprietà è determinato capitalizzando il canone del periodo successivo a quello finale del cash flow ad un tasso che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto del mercato (ubicazione, caratteristiche intrinseche, stato manutentivo e locativo in quella data). Dal valore finale vengono detratti i costi di vendita.

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

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

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

4. VALUTAZIONE

NOTA ESPLICATIVA SULLE CONDIZIONI DI MERCATO: CORONAVIRUS (COVID-19)

La pandemia da COVID-19 e le misure messe in atto per affrontarla continuano a influenzare le economie e i mercati immobiliari a livello globale. Tuttavia, alla data di valutazione, i mercati immobiliari sono per lo più operativi, con volumi transati e altre evidenze di rilievo tornate a livelli in cui esiste una sufficiente evidenza sui cui basare la nostra opinione di valore.

Di conseguenza, e al fine di evitare equivoci, la nostra valutazione non è riportata come soggetta a "significativa incertezza della valutazione" come definito nelle sezioni VPS 3 e VPGA 10 dei RICS Valuation - Global Standards.

Questa nota esplicativa è stata inclusa per garantire trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente in risposta a cambiamenti nel controllo o diffusione futura del COVID-19, evidenziamo l'importanza della data di valutazione.

Soggetto ai contenuti del presente rapporto, la nostra opinione del Valore di Mercato della piena proprietà degli immobili costituenti il portafoglio (escluso terreni e sviluppo), in esame, distinti nelle diverse componenti come richiestoci, alla data di valutazione, è pari a:

€514.800.000
(Cinquecentoquattordicimilioniottocentomila Euro)

L'ammontare sopra riportato rappresenta la sommatoria dei singoli valori di ogni Proprietà del portafoglio. Le Proprietà sono state valutate su base individuale e assumendo che vengano commercializzate in modo ordinato e non immesse sul mercato nello stesso momento.

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-211231-01-ITA.*

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €522.554.147.

5. CONFIDENZIALITA'

La nostra valutazione è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzata, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, non accetteremo alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il suo contenuto.

6. DIVULGAZIONE

Non è permesso divulgare i contenuti di questo Rapporto di Valutazione a terze parti in nessun modo, anche nel caso in cui non si faccia riferimento al nome di questa azienda o che il nostro Rapporto di Valutazione sia associato ad altri rapporti, documenti o informazioni, senza la nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto della proposta divulgazione. Non approveremo alcuna divulgazione che non faccia adeguato riferimento ai Termini d'Incarico e ad ogni eventuale Assunzione Speciale o Deroga che abbiamo effettuato.

Questo Rapporto di Valutazione o parte di esso non può essere modificato, alterato (incluso alterando il contesto in cui il Rapporto di Valutazione è esposto) o riprodotto senza la nostra previa approvazione scritta. Chiunque violi questa disposizione ci dovrà tenere indenni da qualsiasi azione legale, costo, perdita e spesa che noi potremmo subire in seguito al mancato rispetto di questa disposizione.

Nessuna responsabilità derivante dall'uso e/o dal fare affidamento su questo Rapporto di Valutazione è accettata ad eccezione di quanto previsto nei Termini d'Incarico.

7. AFFIDAMENTO

Può essere fatto affidamento su questo Rapporto di Valutazione solo in relazione allo Scopo della Valutazione indicato e solo da:

(i) voi;

(ii) altre parti che abbiamo firmato una Lettera di Affidamento (Reliance Letter).

Per evitare ogni dubbio, la limitazione di responsabilità totale complessiva specificata nei Termini d'Incarico ("Limite Complessivo") si applicherà nel complesso a (i) voi (ii) qualsiasi parte che abbia sottoscritto una Lettera di Affidamento. La ripartizione di questo Limite Complessivo sarà una questione che riguarderà solo voi e queste altre terze parti.

IN NOME E PER CONTO DI C & W (U.K.) LLP

JOACHIM SANDBERG FRICS
Legale Rappresentante sede secondaria italiana

MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Allegati parte del presente rapporto:

SEZIONE A LETTERA D'INCARICO

CBRE VALUATION S.p.A. con unico socio
Piazza degli Affari 2
20123 Milano
Centralino +39 02 9974 6000
Fax +39 02 9974 6950

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

Data del Rapporto	27 Gennaio 2022
Destinatario (o Cliente)	IGD SIIQ SpA Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13 40127 Bologna (BO) Alla cortese attenzione di: **Dott. Roberto Zoia**
La Proprietà	Immobili cielo terra, porzioni immobiliari e terreni facenti parte del patrimonio immobiliare di IGD SiiQ, come da tabella allegata.
Descrizione della Proprietà	Il portafoglio oggetto di valutazione è costituito da 4 centri commerciali (galleria e ipermercato) in Italia e 5 in Romania; 5 gallerie commerciali e un parco commerciale; uno sviluppo a destinazione mista in Italia e un palazzo uffici in Romania. Si rimanda ai report di valutazione per una descrizione dettagliata. Si rimanda al certificato di perizia 21-64VAL-0250 per il portafoglio in Romania, del quale si riportano i soli dati conclusivi.
Scopo della Titolarità	Investimento.
Incarico	Valutare sulla base del Valore di Mercato la piena titolarità delle Proprietà, interamente alienabili e libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai termini di incarico 085-20 del 07 Aprile 2020 sottoscritti tra CBRE e il Destinatario in 8 maggio 2020.
Data di Valutazione	31 Dicembre 2021
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
Scopo della Valutazione	Informativa finanziaria per inserimento nel documento di bilancio societario.
Valore di Mercato	Valore di Mercato al 31 Dicembre 2021: €661.981.500,00 (EURO SEICENTO SESSANTUNO MILIONI NOVECENTO OTTANTUNO MILA CINQUECENTO/00) al netto di I.V.A.
Contratto di Servizio	La nostra opinione di valore è basata sugli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate. Tuttavia, per chiarezza, confermiamo che le nostre valutazioni sono state redatte in conformità ai criteri indicati al Titolo V, Capitolo IV, alla Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6, e 2.5 del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015

[il "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio"], e a quanto indicato nelle Linee Guida di Assogestioni e nella comunicazione congiunta Banca d'Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativa al processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.

Nuovo Coronavirus (COVID – 19)

L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato "Pandemia Globale" dall'Organizzazione Mondiale della Sanità l'11 marzo 2020, continua a influenzare le economie e i mercati immobiliari a livello globale. Tuttavia, alla data di valutazione, i mercati immobiliari hanno ripreso nella maggior parte dei casi a funzionare nuovamente, con un volume di transazioni e altre rilevanti evidenze di mercato ad un livello sufficiente su cui basare la nostra opinione di valore. Di conseguenza, per evitare dubbi, la nostra valutazione non è segnalata come soggetta a "rilevanti incertezze nella valutazione", come definito da VPS 3 e VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza necessaria e fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stata redatta la nostra opinione di valore. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, come risposta ai cambiamenti nel controllo o per la diffusione futura di COVID-19, si evidenzia l'importanza della data di valutazione.

Nel caso di valutazioni di sviluppi immobiliari, vorremmo richiamare la vostra attenzione sul fatto che, in condizioni ordinarie di mercato, le valutazioni eseguite secondo il metodo residuale sono molto sensibili alle variazioni di alcuni parametri chiave. Piccoli cambiamenti nelle variabili (quali i tempi di sviluppo, i costi finanziari/di costruzione e i volumi di vendita) potrebbero avere un effetto sproporzionato sul valore del bene immobiliare (fondiario). Di conseguenza, nelle attuali condizioni straordinarie di mercato - con la volatilità dei costi di costruzione, problemi di approvvigionamento e di tempistica per i cantieri, tassi finanziari fluttuanti, problemi nel reperire liquidità e riduzione dei volumi delle transazioni - è inevitabile che vi sia una maggiore incertezza, con valori della proprietà suscettibili a una maggiore variazione rispetto alla norma.

In Italia sin dal 23 febbraio 2020, il Governo ha preso provvedimenti immediati (rif. DPCM del 23 febbraio 2020 e successivi) per contrastare la diffusione del Coronavirus, includendo periodi di quarantena e altre restrizioni. Le attività di contrasto al Coronavirus del Governo italiano sono riprese con nuove ordinanze a partire dal DPCM datato 18 ottobre 2020 (e successivi).

Redditi da Locazione

La valutazione che abbiamo fornito riflette il reddito da locazione alla data della valutazione, come indicato nella presente relazione, che il cliente ci ha confermato essere corretto e completo. Il reddito considerato riflette anche eventuali problemi che ci hai comunicato relativi al flusso di cassa previsto, come indicato nella presente relazione. Date le incertezze relative al virus Covid-19 e le attuali restrizioni alle attività commerciali, è probabile che si verifichino inadempienze significative rispetto ai termini di affitto e/o insolvenze che comporteranno mancati pagamenti e una conseguente carenza di reddito da locazione. In tal caso, si avrà un impatto negativo sul valore della proprietà soggetto.

Assunzioni Speciali

Nessuna

Conformità agli Standard Valutativi

La valutazione è stata redatta in accordo con il RICS Valuation – Global Standards (che incorpora gli International Valuation Standards) ("il Red Book") in vigore alla data di valutazione.

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente.

Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

La presente Valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame. Altri periti potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore di detta Proprietà. La presente Valutazione ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla Data di Valutazione.

Considerazioni sulla Sostenibilità

Ove appropriato, la sostenibilità e le questioni ambientali sono parte integrante dell'approccio valutativo. Per "sostenibilità" si intende la considerazione di questioni come l'ambiente e il cambiamento climatico, la salute e il benessere e la responsabilità aziendale che possono avere o hanno un impatto sulla valutazione di un bene. In un contesto di valutazione, la sostenibilità comprende un'ampia gamma di fattori fisici, sociali, ambientali ed economici che possono influenzare il valore. Tali fattori includono i principali rischi ambientali, come inondazioni, efficienza energetica e clima, nonché questioni relative alla progettazione, configurazione, accessibilità, legislazione, gestione e considerazioni fiscali - così come uso del suolo attuale e passato.

La sostenibilità ha un impatto sul valore di un bene, anche se non esplicitamente rilevato. I valutatori riflettono i mercati, non li controllano. Laddove riconosciamo gli impatti sul valore della sostenibilità, stiamo riflettendo la nostra comprensione di come i partecipanti al mercato includono i requisiti di sostenibilità nelle loro offerte e l'impatto sulle valutazioni di mercato.

Assunzioni

Le specificità delle Proprietà considerate, utilizzate come base di ogni valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. Come indicato a seguire, abbiamo utilizzato diverse assunzioni riguardanti la titolarità, lo stato locativo, la tassazione, l'urbanistica, nonché le condizioni e lo stato manutentivo degli edifici e delle aree - tra cui lo stato dei suoli e dei sottosuoli -.

Nel caso in cui, una o più, delle informazioni ricevute o delle assunzioni fatte, su cui si è basata ogni valutazione, non sia corretta, i valori finali potrebbero essere di conseguenza non corretti e potrebbero richiedere di essere rivisti.

Deroghe dalle Assunzioni Standard

Nessuna.

Valutatore

Le Proprietà sono state valutate da un valutatore qualificato per lo scopo della stima in conformità con il RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book). Vi confermiamo che la stessa è stata redatta in conformità ai criteri indicati al

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

Indipendenza

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente Incarico, ottenuto da CBRE Valuation S.p.A. [o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia] dal Destinatario [o altre società facenti parti dello stesso gruppo] ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti in Italia.

Coinvolgimenti Precedenti e Conflitto di Interesse

Vi confermiamo che CBRE Valuation SpA ha precedentemente svolto valutazioni per Vostro conto e con la stessa finalità relativamente ad alcune delle proprietà; l'incarico rappresenta un rinnovo degli accordi già esistenti con Voi con adeguamento del perimetro.

Non riteniamo che questo precedente coinvolgimento rappresenti un conflitto di interessi.

Dichiarazione

CBRE S.p.A. ha svolto servizi di Valutazione e servizi Professionali per conto del Destinatario per più di quindici (15) anni.

Reliance

Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

(i) il Destinatario del Report; e

(ii) le Parti che hanno ricevuto previo consenso scritto da parte di CBRE sotto forma di lettera di affidamento (reliance letter);

per la specifica finalità stabilita nel presente documento. CBRE declina ogni responsabilità nei confronti di terzi in relazione al Report e/o a parti del medesimo.

Vorremmo richiamare la Vostra attenzione sul fatto che qualora il nostro Incarico sia stato conferito da un soggetto sottoposto alla Direttiva del Parlamento e del Consiglio Europeo 2011/61/EU ['la Direttiva'], riguardante la Gestione dei Fondi di Investimento Alternativi [Alternative Investment Fund Managers 'AIFM'], il nostro ruolo sarà limitato alla valutazione delle attività o delle passività delle singole proprietà [sulla base delle ipotesi riportate nel nostro Rapporto di Valutazione] e non alla determinazione del Valore del Patrimonio Netto ['NAV'], sia del Fondo che delle singole proprietà all'interno del Fondo. Inoltre, al fine di evitare qualsiasi dubbio, Vi informiamo che stiamo agendo in qualità di 'consulente valutatore' per conto dell'AIFM e non come 'valutatore esterno' come definito nella Direttiva. I dettagli di eventuali limitazioni alla nostra responsabilità, in merito alle valutazioni da noi svolte, sono quelli indicati in questo Rapporto e nella nostra proposta di collaborazione. Avete quindi confermato che la 'funzione di valutazione' ai sensi della Direttiva è stata direttamente eseguita dal Gestore del Fondo di Investimento Alternativo e non da CBRE.

Pubblicazione

Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle

modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

Tale pubblicazione del Rapporto, o il riferimento allo stesso, non sarà comunque consentita a meno che la stessa contemporaneamente non contenga un sufficiente riferimento a ogni variazione effettuata rispetto agli standard del Red Book e/o includa le eventuali Assunzioni Speciali considerate ed evidenziate nel presente documento.

In fede

Davide Cattarin
Amministratore Delegato

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

+39 02 9974 6900
Davide.Cattarin@cbre.com

In fede

Elena Gramaglia MRICS
Director
RICS Registered Valuer

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

CBRE Valuation S.p.A.
Valuation & Advisory Services
Piazza degli Affari, 2
20123 Milano
Project reference: 21-64VAL-0270
21-64VAL-0250

CBRE – Valuation & Advisory Services

T: +39 02 9974 6000

F: +39 02 9974 6950

W: www.cbre.it

CBRE VALUATION S.p.A. con unico socio
Piazza degli Affari 2
20123 Milano
Centralino +39 02 9974 6000
Fax +39 02 9974 6950

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

Data del Rapporto	27 Gennaio 2022
Destinatario (o Cliente)	IGD SIIQ SpA Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13 40127 Bologna (BO) Alla cortese attenzione di: **Dott. Roberto Zoia**
La Proprietà	Immobili cielo terra e porzioni immobiliari facenti parte del patrimonio immobiliare di IGD SiiQ, come da tabella allegata.
Descrizione della Proprietà	Il portafoglio oggetto di valutazione è costituito da 4 centri commerciali (galleria e ipermercato) in Italia e 5 in Romania; 5 gallerie commerciali e un parco commerciale in Italia; un palazzo uffici in Romania. Si rimanda ai report di valutazione per una descrizione dettagliata. Si rimanda al certificato di perizia 21-64VAL-0250 per il portafoglio in Romania, del quale si riportano i soli dati conclusivi.
Scopo della Titolarità	Investimento.
Incarico	Valutare sulla base del Valore di Mercato la piena titolarità delle Proprietà, interamente alienabili e libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai termini di incarico 085-20 del 07 Aprile 2020 sottoscritti tra CBRE e il Destinatario in 8 maggio 2020.
Data di Valutazione	31 Dicembre 2021
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
Scopo della Valutazione	Informativa finanziaria per inserimento nel documento di bilancio societario.
Valore di Mercato	Valore di Mercato al 31 Dicembre 2021: €586.080.000,00 (EURO CINQUECENTO OTTANTA SEI MILIONI OTTANTA MILA/00) al netto di I.V.A.
Contratto di Servizio	La nostra opinione di valore è basata sugli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate. Tuttavia, per chiarezza, confermiamo che le nostre valutazioni sono state redatte in conformità a quanto indicato nelle Linee Guida di Assogestioni e nella comunicazione congiunta Banca d'Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativa al

processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.

Nuovo Coronavirus (COVID – 19)

L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato "Pandemia Globale" dall'Organizzazione Mondiale della Sanità l'11 marzo 2020, continua a influenzare le economie e i mercati immobiliari a livello globale. Tuttavia, alla data di valutazione, i mercati immobiliari hanno ripreso nella maggior parte dei casi a funzionare nuovamente, con un volume di transazioni e altre rilevanti evidenze di mercato ad un livello sufficiente su cui basare la nostra opinione di valore. Di conseguenza, per evitare dubbi, la nostra valutazione non è segnalata come soggetta a "rilevanti incertezze nella valutazione", come definito da VPS 3 e VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza necessaria e fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stata redatta la nostra opinione di valore. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, come risposta ai cambiamenti nel controllo o per la diffusione futura di COVID-19, si evidenzia l'importanza della data di valutazione.

Nel caso di valutazioni di sviluppi immobiliari, vorremmo richiamare la vostra attenzione sul fatto che, in condizioni ordinarie di mercato, le valutazioni eseguite secondo il metodo residuale sono molto sensibili alle variazioni di alcuni parametri chiave. Piccoli cambiamenti nelle variabili (quali i tempi di sviluppo, i costi finanziari/di costruzione e i volumi di vendita) potrebbero avere un effetto sproporzionato sul valore del bene immobiliare (fondiario). Di conseguenza, nelle attuali condizioni straordinarie di mercato - con la volatilità dei costi di costruzione, problemi di approvvigionamento e di tempistica per i cantieri, tassi finanziari fluttuanti, problemi nel reperire liquidità e riduzione dei volumi delle transazioni - è inevitabile che vi sia una maggiore incertezza, con valori della proprietà suscettibili a una maggiore variazione rispetto alla norma.

In Italia sin dal 23 febbraio 2020, il Governo ha preso provvedimenti immediati (rif. DPCM del 23 febbraio 2020 e successivi) per contrastare la diffusione del Coronavirus, includendo periodi di quarantena e altre restrizioni. Le attività di contrasto al Coronavirus del Governo italiano sono riprese con nuove ordinanze a partire dal DPCM datato 18 ottobre 2020 (e successivi).

Redditi da Locazione

La valutazione che abbiamo fornito riflette il reddito da locazione alla data della valutazione, come indicato nella presente relazione, che il cliente ci ha confermato essere corretto e completo. Il reddito considerato riflette anche eventuali problemi che ci hai comunicato relativi al flusso di cassa previsto, come indicato nella presente relazione. Date le incertezze relative al virus Covid-19 e le attuali restrizioni alle attività commerciali, è probabile che si verifichino inadempienze significative rispetto ai termini di affitto e/o insolvenze che comporteranno mancati pagamenti e una conseguente carenza di reddito da locazione. In tal caso, si avrà un impatto negativo sul valore della proprietà soggetto.

Assunzioni Speciali

Nessuna

Conformità agli Standard Valutativi

La valutazione è stata redatta in accordo con il RICS Valuation – Global Standards (che incorpora gli International Valuation Standards) ("il Red Book") in vigore alla data di valutazione.

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente.

Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

La presente Valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame. Altri periti potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore di detta Proprietà. La presente Valutazione ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla Data di Valutazione.

Considerazioni sulla Sostenibilità

Ove appropriato, la sostenibilità e le questioni ambientali sono parte integrante dell'approccio valutativo. Per "sostenibilità" si intende la considerazione di questioni come l'ambiente e il cambiamento climatico, la salute e il benessere e la responsabilità aziendale che possono avere o hanno un impatto sulla valutazione di un bene. In un contesto di valutazione, la sostenibilità comprende un'ampia gamma di fattori fisici, sociali, ambientali ed economici che possono influenzare il valore. Tali fattori includono i principali rischi ambientali, come inondazioni, efficienza energetica e clima, nonché questioni relative alla progettazione, configurazione, accessibilità, legislazione, gestione e considerazioni fiscali - così come uso del suolo attuale e passato.

La sostenibilità ha un impatto sul valore di un bene, anche se non esplicitamente rilevato. I valutatori riflettono i mercati, non li controllano. Laddove riconosciamo gli impatti sul valore della sostenibilità, stiamo riflettendo la nostra comprensione di come i partecipanti al mercato includono i requisiti di sostenibilità nelle loro offerte e l'impatto sulle valutazioni di mercato.

Assunzioni

Le specificità delle Proprietà considerate, utilizzate come base di ogni valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. Come indicato a seguire, abbiamo utilizzato diverse assunzioni riguardanti la titolarità, lo stato locativo, la tassazione, l'urbanistica, nonché le condizioni e lo stato manutentivo degli edifici e delle aree - tra cui lo stato dei suoli e dei sottosuoli -.

Nel caso in cui, una o più, delle informazioni ricevute o delle assunzioni fatte, su cui si è basata ogni valutazione, non sia corretta, i valori finali potrebbero essere di conseguenza non corretti e potrebbero richiedere di essere rivisti.

Deroghe dalle Assunzioni Standard

Nessuna.

Valutatore

Le Proprietà sono state valutate da un valutatore qualificato per lo scopo della stima in conformità con il RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book). Vi confermiamo che la stessa è stata redatta in conformità ai criteri indicati al

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

Indipendenza

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente Incarico, ottenuto da CBRE Valuation S.p.A. [o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia] dal Destinatario [o altre società facenti parti dello stesso gruppo] ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti in Italia.

Coinvolgimenti Precedenti e Conflitto di Interesse

Vi confermiamo che CBRE Valuation SpA ha precedentemente svolto valutazioni per Vostro conto e con la stessa finalità relativamente ad alcune delle proprietà; l'incarico rappresenta un rinnovo degli accordi già esistenti con Voi con adeguamento del perimetro.

Non riteniamo che questo precedente coinvolgimento rappresenti un conflitto di interessi.

Dichiarazione

CBRE S.p.A. ha svolto servizi di Valutazione e servizi Professionali per conto del Destinatario per più di quindici (15) anni.

Reliance

Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

(i) il Destinatario del Report; e

(ii) le Parti che hanno ricevuto previo consenso scritto da parte di CBRE sotto forma di lettera di affidamento (reliance letter);

per la specifica finalità stabilita nel presente documento. CBRE declina ogni responsabilità nei confronti di terzi in relazione al Report e/o a parti del medesimo.

Vorremmo richiamare la Vostra attenzione sul fatto che qualora il nostro Incarico sia stato conferito da un soggetto sottoposto alla Direttiva del Parlamento e del Consiglio Europeo 2011/61/EU ['la Direttiva'], riguardante la Gestione dei Fondi di Investimento Alternativi [Alternative Investment Fund Managers 'AIFM'], il nostro ruolo sarà limitato alla valutazione delle attività o delle passività delle singole proprietà [sulla base delle ipotesi riportate nel nostro Rapporto di Valutazione] e non alla determinazione del Valore del Patrimonio Netto ['NAV'], sia del Fondo che delle singole proprietà all'interno del Fondo. Inoltre, al fine di evitare qualsiasi dubbio, Vi informiamo che stiamo agendo in qualità di 'consulente valutatore' per conto dell'AIFM e non come 'valutatore esterno' come definito nella Direttiva. I dettagli di eventuali limitazioni alla nostra responsabilità, in merito alle valutazioni da noi svolte, sono quelli indicati in questo Rapporto e nella nostra proposta di collaborazione. Avete quindi confermato che la 'funzione di valutazione' ai sensi della Direttiva è stata direttamente eseguita dal Gestore del Fondo di Investimento Alternativo e non da CBRE.

Pubblicazione

Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle

modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

Tale pubblicazione del Rapporto, o il riferimento allo stesso, non sarà comunque consentita a meno che la stessa contemporaneamente non contenga un sufficiente riferimento a ogni variazione effettuata rispetto agli standard del Red Book e/o includa le eventuali Assunzioni Speciali considerate ed evidenziate nel presente documento.

In fede

Davide Cattarin
Amministratore Delegato

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

+39 02 9974 6900
Davide.Cattarin@cbre.com

In fede

Elena Gramaglia [MRICS]
Director
[RICS Registered Valuer]

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

+39 02 9974 6900
Elena.Gramaglia@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.
Valuation & Advisory Services
Piazza degli Affari, 2
20123 Milano
Project reference: 21-64VAL-0270
21-64VAL-0250

CBRE – Valuation & Advisory Services
T: +39 02 9974 6000
F: +39 02 9974 6950
W: www.cbre.it

JLL Achieve Ambitions

Valuation Advisory

Certificato di Valutazione

Cliente: IGD SiiQ SpA

Proprietà: Retail Portfolio

12/2021 - FINALE

Proprietà: Retail Portfolio

1. Certificato di Valutazione

1.1. Oggetto della valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende 4 Ipermercati/ Supermercati, 3 Gallerie, 1 Retail Park e 1 Area Fitness prevalentemente situati nel Nord e nel Centro Italia.

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

Immobile	Indirizzo	Uso	GLA m² attuale
Supermercato Civitacastellana	Civita Castellana (LT)	Supermarket	3.020
Ipermercato Coné	Conegliano (VE)	Hypermarket	6.972
Galleria Commerciale + RP Coné	Conegliano VE)	Galleria Commerciale + Retail Park	20.466
Ipermercato Malatesta	Rimini	Hypermarket	10.435
Area Fitness Malatesta	Rimini	Fitness area	882
Ipermercato ESP	Ravenna (RA)	Hypermarket	16.536
Galleria Commerciale ESP	Ravenna (RA)	Galleria Commerciale	33.152
Galleria Millenium	Rovereto (TN)	Galleria Commerciale	7.668

1.2. Scopo dell'analisi Valutativa

Scopo del presente esercizio di valutazione è la definizione dei seguenti valori alle condizioni di mercato al 31 dicembre 2021:

- 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.

1.3. Basi della Valutazione

Portiamo alla Vs. attenzione che gli esercizi di valutazione da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali di Valutazione – Edizione Globale, edito a Novembre 2019 (in vigore dal 31 Gennaio 2020), che include l'International Valuation Standard (IVSC).

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Valore di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione edito a Novembre 2019, in vigore dal 31 Gennaio 2020, (VPS 4 - Sezione 4):

Valore di Mercato

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

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Proprietà: Retail Portfolio

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Canone di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione edito a Novembre 2019, in vigore dal 31 Gennaio 2020, (VPS 4 - Sezione 5):

Canone di Mercato

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

1.4. Clausola sulle condizioni di mercato

Il diffondersi del Coronavirus (COVID-19), dichiarato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "Pandemia Globale" l'11 marzo 2020, ha avuto e continua ad avere un impatto su molti aspetti della vita quotidiana e sull'economia globale - con alcuni settori del mercato immobiliare che hanno registrato livelli più bassi di attività transazionale e di liquidità. Restrizioni di viaggio, di movimento ed operative sono state implementate da molti paesi. In alcuni casi, sono stati applicati "lockdowns" di vario grado a causa di ulteriori "ondate" di COVID-19; sebbene ciò possa implicare una nuova fase della crisi, non sono senza precedenti come l'impatto iniziale.

La pandemia e le misure adottate per affrontare COVID-19 continuano a influenzare le economie e i mercati immobiliari a livello globale. Ciononostante, alla data di valutazione il mercato immobiliare e per lo più di nuovo operativo, con volumi di transazioni e altre prove rilevanti a livelli in cui esiste un'adeguata quantità di evidenze di mercato su cui basare le opinioni di valore. Di conseguenza, e a scanso di equivoci, la nostra valutazione non è riportata come soggetta a "incertezza materiale della valutazione" come definito da VPS 3 e VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards.

1.5. Principi generali

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

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

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

1.6. Fonti delle informazioni

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

- Tenancy Schedule contenente le consistenze delle singole unità e dettagli contrattuali;
- Fatturati al netto IVA delle Gallerie Commerciali e del Retail Park divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2018, 2019, 2020 e i primi nove mesi del 2021;
- Fatturati al netto IVA dei Supermercati e degli Ipermercati divisi per anno, relativi agli anni 2018, 2019, 2020 e i primi nove mesi del 2021;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Proprietà: Retail Portfolio

- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Previsione dei canoni variabili per il 2022;
- Schede di dettaglio per ciascuna proprietà (fornite, eccezion fatta per quella di ESP che è stata fornita in occasione dell'analisi valutativa datata 30.06.2020, in occasione dell'analisi valutativa datata 30 giugno 2017);
- Schede ESG.

1.7. Metodo di Valutazione

Le proprietà in oggetto sono state analizzate utilizzando la Metodologia Reddituale dell'Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) che individua il valore del bene scontando i flussi di cassa generati dalla proprietà nel periodo temporale analizzato (Holding Period). Alla fine del periodo di analisi, è stata ipotizzata la vendita 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.

1.8. Valutazione

Portiamo alla vostra attenzione che la somma dei Valori di Mercato Netti dei beni elencati alla sezione 1 (Oggetto della Valutazione) è pari a € 303.615.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 311.886.000 circa.

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

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

In fede,

Pierre Marin MRICS
Presidente del Consiglio di Amministrazione Jones Lang LaSalle Spa

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

Agrate Brianza, 31 gennaio 2022
Pos. n° 21222R09 – 21199R09

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 2021 del portafoglio immobiliare costituito da n. 12 immobili a destinazione commerciale e terziaria e 1 Immobile ad uso misto residenziale ed uffici su terreno in diritto di superficie, ubicati sul territorio italiano e da n. 9 immobili ubicati sul territorio rumeno, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD S.p.A.**

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, **KROLL Advisory S.p.A., Divisione Real Estate Advisory Group** (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 2021 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.

KROLL Advisory S.p.A.
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3 – Via Paracelso, 26
20864 Agrate Brianza MB – Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427
info.krolladvisory@kroll.com

Sede Legale
Via Boccaccio, 4 - 20123 Milano - Italy
Società a socio unico - Capitale Sociale € 1.100.000,00 i.v
Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento di KROLL LLC con sede a New York
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Imprese / P.IVA 05881660152
www.kroll.com

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

Definizioni

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

"Portafoglio Immobiliare" indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi i beni mobili e beni immateriali e precisamente indica l'insieme di tutte le Proprietà oggetto di analisi.

"Immobile" (di seguito la "proprietà") indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di analisi, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

""**Valutazione"** indica "(...) un'opinione sul valore di un'attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione" (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, Luglio 2017).

"Valore di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato cui una attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. italiana, Luglio 2017).

"Canone di Mercato" indica "l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. Italiana, Luglio 2017).

"Superficie lorda" espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.

"Superficie commerciale" espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

Criteri di analisi

Le valutazioni Asset by Asset dell'intero portafoglio sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti di locazione e affitto di ramo d'azienda e dai singoli "rent roll" forniti dalla Proprietà, rispecchianti la situazione locativa a dicembre 2021.

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

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

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

    -sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;

    -sulla determinazione del Valore di Mercato della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;

    -sull'attualizzazione, alla data di valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

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

REAG ha determinato il Valore nel presupposto del massimo e migliore utilizzo degli immobili e cioè considerando, tra tutti gli usi

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.

REAG, inoltre:

- Ha effettuato i sopralluoghi presso le Proprietà di Afragola (CC Porte di Napoli), Ferrara (CC Darsena City), Sesto San Giovanni (CC Sarca), Ravenna (via Aquileia), Mondovì (CC e RP Mondovicino), Isola d'Asti (CC I Bricchi), Chioggia (RP Clodì), Crema (Gran Rondò), Bologna (uffici e Virtus Arco Campus) in Italia per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni. Per le altre proprietà REAG non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente;
- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche 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;

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

- Non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente.

Contenuti del Rapporto

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

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

Conclusioni

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

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

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

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 31 dicembre 2021, il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 641.540.000,00
(Euro Seicentoquarantaunomilionicinquecentoquarantamila/00)

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

La pandemia di COVID-19 continua ad avere un impatto globale sull'economia mondiale, pur essendo evidente nel 2021 una significativa ripresa che, a scala nazionale, ha portato ad una previsione di recupero del 6% del PIL per il 2021 (a fronte di una contrazione dell'8,9% nel 2020). Nel corso del 2021 abbiamo assistito al rallentamento dell'epidemia con l'avanzamento della campagna vaccinale; la situazione descritta è stata accompagnata da un progressivo allentamento delle restrizioni nella primavera del 2021, oltre all'introduzione a partire da agosto dell'obbligo del green pass quale condizione per poter svolgere tutta una serie di attività.

La situazione è quindi molto migliore rispetto ai mesi passati, anche se rimangono incertezze legate alla durata nel tempo della copertura vaccinale ed al rischio, sempre presente, dello sviluppo di nuove varianti del Coronavirus più trasmissibili e resistenti. Tutto ciò premesso, l'assenza di fatto di restrizioni ed il contributo del PNRR (Recovery Fund "Next Generation EU"), oltre alle misure di stimolo all'economia messe in atto, delineano un quadro molto positivo per l'economia italiana, con riflessi attesi anche nel mercato immobiliare e delle costruzioni.

Alla data di valutazione i mercati immobiliari risultano tuttavia nuovamente attivi nella maggior parte delle asset class, con un volume di transazioni tale da supportare adeguatamente con evidenze di mercato lo svolgimento dell'attività valutativa. La dinamicità dei mercati varia in base allo specifico settore ed alla particolare location.

A scanso di equivoci, la presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza necessaria e fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stata redatta la nostra opinione di valore. Osservando l'andamento volatile dei mercati e gli effetti ancora evidenti della pandemia anche nel mercato immobiliare, si ritiene infine opportuno considerare cautelativamente la sussistenza di condizioni di incertezza, pur in un quadro di ritrovata normalità post pandemica delle attività economiche e produttive.

Stante il perdurare della pandemia e il riassetto di diversi mercati, compreso quello immobiliare, il giudizio di valore da noi espresso non riflette una «sostanziale incertezza» (Material Valuation Uncertainty), così come definito dal VPS 3 e dal VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards. Ci preme tuttavia segnalare che i presupposti del mercato mutano rapidamente e si evidenzia l'importanza della data di valutazione e delle condizioni di mercato specifiche presenti a tale data.

Agrate Brianza, 28 luglio 2021

Pos. n° 21222,08 – 21199,08

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:
Gianluca Molli
Associate Director,
Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

Supervisionato e controllato da:
Savino Natalicchio
Managing Director,
Special Divisions & Feasibility Dept.

Simone Spreafico
Managing Director
Advisory & Valuation Dept.

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

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

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

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

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

La principale caratteristica del Regime Speciale è, quindi, costituita dalla possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, uno specifico sistema di tassazione in cui l'utile è assoggettato a imposizione soltanto al momento della sua distribuzione ai soci, invertendo, nella sostanza, il principio impositivo tendente ad assoggettare a tassazione l'utile al momento della sua formazione in capo alla società che lo ha prodotto piuttosto che in sede di distribuzione.

Gli attuali requisiti necessari per accedere e permanere nel Regime Speciale possono essere così riassunti:

Requisiti Soggettivi

- costituzione in forma di società per azioni
- residenza fiscale in Italia ovvero - relativamente alle stabili organizzazioni in Italia svolgenti in via prevalente attività immobiliare - in uno degli stati membri dell'Unione Europea o aderenti all'Accordo sullo spazio economico Europeo inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze adottato ai sensi del comma 1 dell'art. 168-*bis* del testo unico delle imposte sui redditi
- negoziazione delle azioni in mercati regolamentati

Requisiti Statutari

Lo statuto sociale deve necessariamente prevedere:

- le regole adottate in materia di investimenti
- i limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte

- il limite massimo di leva finanziaria consentito

Requisiti Oggettivi

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

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

Requisiti Partecipativi

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

Quanto alla verifica dei requisiti, la Legge Istitutiva prevede espressamente che i requisiti soggettivi e statutari debbano essere posseduti già al momento dell'esercizio dell'opzione, mentre la verifica dei requisiti partecipativi e oggettivi è rinviata alla chiusura del bilancio riferito al periodo in cui è esercitata l'opzione e, in occasione di ogni chiusura di esercizio, per la verifica del mantenimento.

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI SOGGETTIVI, OGGETTIVI E PARTECIPATIVI

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

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 31 dicembre 2021, al pari di quanto verificato al termine dell'esercizio 2020, sono stati rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l'ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico.

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

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI

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

In materia di investimenti, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3 lett. i) che: *"la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi"*.

Si conferma che la Società non ha investito, né direttamente né tramite proprie controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie.

In materia di limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3, lett. ii) che: *"i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non possono eccedere il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione"*.

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

In materia di limite massimo di leva finanziaria consentito, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3, lett- iii) che: *"il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo, è pari all'85% del valore del patrimonio"*.

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

ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI SULL'APPLICAZIONE DEL REGIME SPECIALE DA PARTE DELLA SOCIETA'

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

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

A causa della perdita registrata da IGD SIIQ S.p.A. con riferimento all'esercizio 2020, è venuto meno l'obbligo di distribuzione del 70% dell'utile dell'esercizio. In considerazione della necessità di preservare l'equilibrio finanziario e il profilo investment grade del debito corporate, sulla base del contesto contingente di crisi indotta dalla pandemia, il Consiglio di Amministrazione di IGD del 25 febbraio 2021 ha formulato la proposta di non distribuire dividendi per l'esercizio 2020, che è stata poi approvata dall'Assemblea del 15 aprile 2021.

2.9 // Organizzazione e Risorse umane

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Durante l'esercizio IGD ha operato in vari ambiti organizzativi e del personale, di seguito elencati in ordine temporale, al fine di:

- mantenere stabile il dato occupazionale dell'azienda che, pur in leggero calo di due unità, è in linea con il dato 2020;
- istituire il Servizio IT, composto da un Manager e altre due risorse, a supporto del progetto di internalizzazione delle infrastrutture e dei sistemi che vedrà coinvolte le società del Gruppo nel 2022;
- consolidare il team del Leasing, dopo l'uscita di una risorsa, attraverso l'inserimento di due nuovi Senior Leasor, con pluriennale esperienza presso competitor;
- riorganizzare la funzione HSE, identificando le attività strategiche e operative, nonché razionalizzando le relative responsabilità;
- implementare il progetto unico di fusione per incorporazione di RGD Ferrara 2013 S.r.l. e Millenium Gallery S.r.l. in IGD Management S.r.l. e scissione parziale e proporzionale di IGD Management a favore della società IGD Service S.r.l., con il passaggio a quest'ultima di tutto il personale di rete, con l'obiettivo di riorganizzare e razionalizzare la struttura partecipativa del Gruppo;
- riorganizzare le Direzioni a seguito della soppressione del ruolo di Direttore Generale alla Gestione conseguente al pensionamento di Daniele Cabuli. Con decorrenza 1.1.2022, è stata annunciata sia la nomina di Laura Poggi a Direttore Commerciale, Marketing & CSR, sia l'attribuzione alla direzione di Carlo Barban dei Servizi Contratti, Credit Management ed HR, in aggiunta a quelli già presidiati di Amministrazione, Affari Legali e Societari e IT;
- riformulare il Comitato di Sostenibilità, il cui coordinamento passa al Direttore Pianificazione, Controllo e IR, Raffaele Nardi;
- a seguito del passaggio ad altra gestione del Centro Commerciale Quarto Nuovo, ricalibrarne il personale;
- sostituire altri ruoli di dimissionari (Marketing, Leasing, Amministrazione) offrendo, ove possibile, a colleghi l'opportunità di sviluppo nella nuova posizione.

ANDAMENTO ORGANICI e TURN OVER

Il totale degli organici del Gruppo **IGD ITALIA** è decrementato di 2 unità.

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

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Di cui a termine	Totale	Percentuale
UOMINI	5	14	31	12	1	62	46%
DONNE	0	8	27	38	3	73	54%
TOTALE	**5**	**22**	**58**	**50**	**4**	**135**	
Percentuale	4%	16%	43%	37%		100%	100%
Perc.le su t.i.					3%		

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

	Assunzioni (*)	Dimissioni (*)	Delta
Dirigenti	0	0	0
Quadri	1	2	-1
Imp. Direttivi	2	2	0
Impiegati	3	2	1
TOTALE	**6**	**6**	**0**

(*) escluse promozioni

Di seguito si riporta il totale del personale del Gruppo IGD Italia suddiviso per inquadramento (comprensivo dei contratti a termine) e società di appartenenza:

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Di cui a termine	Totale	Percentuale
IGD SIIQ	5	14	29	29	2	77	57%
IGD SERVICE	0	8	29	20	2	57	42%
PORTA MEDICEA	0	0	1	0	0	1	1%<
TOTALE	**5**	**22**	**59**	**49**	**4**	135	
Percentuale	4%	16%	44%	36%		100%	100%
Perc.le su t.i.					3%		

I contratti a tempo determinato sono 4, cioè il 3% in rapporto ai contratti a tempo indeterminato, scendendo di due unità rispetto all'anno precedente.
Il tasso di turnover in Italia, calcolato in riferimento alle cessazioni di contratti a tempo indeterminato avvenute dal 1.1.2021 al 31.12.2021 e rapportato ai contratti a tempo indeterminato al 31.12.2021, è del 4,6%, essendo collegato alle sei dimissioni avvenute nell'anno, risultando doppio rispetto al 2020. Il fenomeno, pur contenuto, è collegato a quello più generale cosiddetto "Great Resignation"; si tratta di un incremento delle dimissioni volontarie a seguito di ridefinizione dei propri obiettivi professionali e personali, tendenza accentuata dalla crisi pandemica attuale e dalle differenti modalità di erogazione della prestazione lavorativa (i.e. in remoto). Nel Gruppo IGD le dimissioni sono dovute a opzioni di pensionamento, trasferimenti e mobilità territoriali a lungo raggio, scelte di tipologie professionali alternative (imprenditoriale anziché dipendente, tecnica in luogo di commerciale).

Il totale degli organici del **Gruppo Winmarkt Romania** si è decrementato di 9 unità (da n. 40 unità nel 2020 a n. 31 unità nel 2021). In Romania il calo dell'organico, più significativo rispetto agli anni precedenti, è collegato a due pensionamenti e ad alcuni cambiamenti organizzativi che hanno riguardato tanto la sede quanto la rete. Per gli uffici della sede, è stato deciso di demandare le funzioni legali a figure consulenziali esterne, mentre internamente sono stati sviluppati percorsi interni finalizzati alla crescita individuale e alla stabilità occupazionale. Parallelamente è stata riorganizzata la rete, dove sono diminuite le figure di direzione dei Centri Commerciali con l'obiettivo di favorire i percorsi professionali dei responsabili di area, affidando loro la gestione di più Centri Commerciali
Il turnover in Romania, dato dalle cessazioni dei rapporti di lavoro (ad esclusione dei tempi determinati) rapportato al totale dei dipendenti "permanent" al 31.12.2021 è risultato pari al 30%.
Di seguito si riporta il dettaglio del personale del Gruppo Winmarkt suddiviso per inquadramento professionale e genere:

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Totale	Percentuale
UOMINI	0	2	7	4	13	42%
DONNE	0	4	3	11	18	58%
TOTALE	**0**	**6**	**10**	**15**	**31**	**100%**
Percentuale	0%	19%	32%	48%	100%	

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

	Assunzioni	Dimissioni	Delta
Dirigenti	0	0	0
Quadri	0	1	-1
Imp. Direttivi	1	3	-2
Impiegati	3	9	-6
TOTALE	**4**	**13**	-9

L'unico contratto a tempo determinato (su 31 contratti totali) in Winmarkt è collegato a quanto disposto dalla normativa locale, che prevede l'obbligo di trasformazione a tempo determinato dei contratti a tempo indeterminato, al raggiungimento dell'età pensionabile.

WELFARE

Il 2021 rappresenta il quinto anno di vita del Piano di Welfare Aziendale IGD.
IGD si è dotata di un Portale Welfare che consente ai dipendenti di accedere ad una serie di servizi messi a disposizione dall'azienda nell'ambito del Piano di Welfare Aziendale. L'obiettivo è quello di aumentare il benessere individuale dei dipendenti e del loro nucleo familiare nel territorio di riferimento influendo positivamente sull'assetto organizzativo e sul clima aziendale.
Ogni dipendente a tempo indeterminato (ad eccezione dei dirigenti) ha a disposizione un proprio *budget* (uguale per tutti e proporzionato fra *full time* e *part time*) che può utilizzare nel corso dell'anno mediante l'uso del portale, a cui accede tramite credenziali personali.
Il Portale contiene pacchetti di rimborsi e voucher in materia di educazione e istruzione, cultura e ricreazione, previdenza pensionistica complementare, assistenza sociale e sanitaria.
Sui 127 dipendenti aventi diritto, il 100% ha usufruito del welfare aziendale.
Si evidenzia che i dipendenti, per parte del 2021, hanno avuto limitate opportunità di fruire del pacchetto relativo alla voce «Tempo Libero», a causa delle restrizioni collegate all'emergenza Covid-19. Aumenta, invece, la percentuale relativa a «Salute-Benessere-Cultura», per la ritrovata possibilità di fruirne, rispetto all'anno precedente, grazie alla riapertura post-pandemica delle attività collegate (fitness, cultura e spettacolo, turismo, ristorazione). La voce «Famiglia» diventa decisamente la più gradita, mentre calano leggermente gli ambiti «Assistenza Sanitaria integrativa" e «Previdenza complementare», che nel 2020 avevano raccolto maggiori adesioni, considerando la minore possibilità di spesa per le restanti attività.

Confronto servizi di Welfare utilizzati

POLITICHE RETRIBUTIVE E DI SVILUPPO PROFESSIONALE E ALTRE POLITICHE DEL PERSONALE

Nel 2021, in Italia, tutti i dipendenti con contratto a tempo indeterminato (ad eccezione delle persone assenti di lunga durata, per congedi) sono stati destinatari del **sistema di incentivazione** aziendale, che prevede l'assegnazione di un premio (retribuzione variabile) a fronte del raggiungimento di obiettivi di natura aziendale e individuale. La percentuale di conseguimento degli obiettivi assegnati nel 2020 è stata del 52% dell'erogabile, di 9 punti inferiore rispetto all'esercizio precedente. Il differenziale è principalmente dovuto al mancato raggiungimento di entrambi gli obiettivi aziendali, nonché alla rinuncia al variabile da parte dei dirigenti stante il contesto economico contingente dovuto alla crisi pandemica.
La valutazione annuale delle performances ha coinvolto 75 dipendenti, corrispondenti al 56,4% dell'organico, in linea rispetto all'anno precedente. Anche nel 2021 non ci sono stati aumenti retributivi di merito: IGD ha temporaneamente sospeso i processi di riconoscimento stante il contesto economico contingente e gli impatti sui risultati aziendali. Si sono tuttavia mantenute le scadenze dei percorsi di crescita professionale già avviati o già assegnati contrattualmente, dandone effettivo inizio a 5 e terminandone 3.

Con riferimento alla salute e al benessere, il gruppo IGD, in via complementare rispetto al SSN, ha offerto la possibilità di effettuare gratuitamente la **vaccinazione** a tutti i dipendenti in hub condivisi con la capogruppo. L'azienda ha inoltre proseguito l'attività di gestione della pandemia, sia attraverso i ruoli deputati alla sicurezza, sia con l'ausilio del Comitato Covid-19 interno, vigilando sull'applicazione delle "Misure di precauzione finalizzate al contenimento del contagio della popolazione da Covid-19" riassunte nell'omonimo documento redatto in conformità alle leggi vigenti.

Infine, avendo già ampiamente utilizzato lo **smart working** quale modalità di lavoro emergenziale per i dipendenti della sede, IGD ha firmato, a fine 2021 e di concerto con le organizzazioni sindacali, un accordo di temporaneo che in via sperimentale, per i primi 9 mesi del 2022, concederà ai lavoratori di IGD SiiQ S.p.A. di fruire di un massimo di due giorni alla settimana di lavoro in remoto.

In Romania sono stati concessi 14 aumenti di merito, anche in considerazione dell committment dimostrato dai dipendenti nel periodo pandemico, come ulteriore fattore di valutazione rispetto ai risultati ottenuti.

ATTIVITA' FORMATIVE

Nel gruppo IGD, durante il 2021, la formazione si è focalizzata su tematiche di sviluppo sia delle hard che delle soft skills.
Tra le prime quelle collegate ad **H&S**, inclusa la formazione per la certificazione "Biosafety", ottenuta nel Q4 del 2021, per la sede e per i centri commerciali di maggiori dimensioni.
Sono stati completati i corsi obbligatori in tema sicurezza, sia per neoassunti che per le certificazioni in scadenza. Infine, per la rete si è provveduto all'aggiornamento sulla normativa in materia ambientale.
L'ambito Sicurezza ha riguardato:

- formazione per i neoassunti;
- aggiornamento quinquennale lavoratori;
- formazione preposti;
- aggiornamento per i Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza;
- aggiornamento antincendio;
- aggiornamento primo soccorso.

I corsi a supporto della **compliance** si sono focalizzati sulla procedura acquisti e sul piano formativo per neoassunti.
L'avvio del nuovo **CRM** dedicato ai Centri Commerciali ha previsto sessioni formative per gli utilizzatori.
Infine, sono stati attivati approfondimenti del **know-how tecnico-specialistico**, inclusi i training linguistici.

Riguardo alle soft skills, i Dirigenti e i Quadri hanno partecipato a un progetto che, identificando le preferenze individuali e di team riguardo alle **modalità di apprendimento**, alle **leve valoriali** e **motivazionali**, è volto a facilitare la comunicazione e la collaborazione in azienda. Il percorso formativo, partendo da un questionario di analisi, ha prodotto per ogni partecipante un report individuale, approfondito in un incontro "one to one", oltre ad un action plan di sviluppo personalizzato.

Infine, è stato avviato un progetto sperimentale di "Digital Academy", in partnership con un fornitore del Gruppo, che ha dato accesso ai Responsabili di Centro Commerciale ad una piattaforma on line per l'erogazione di corsi in ambito **digitale e innovazione**. La piattaforma di training offriva inoltre la possibilità di approfondire vari temi a discrezione degli iscritti (dal marketing alla managerialità, dalla sicurezza alla comunicazione ecc.).

Le attività formative sono state svolte prevalentemente in **forma digitale** sincrona o asincrona, affiancando l'aula in presenza ove possibile e/o necessario (ad es. addestramento in materia sicurezza con esercitazioni pratiche). La partecipazione in remoto è stata scelta come primaria, coerentemente con gli obblighi normativi per il contenimento della pandemia.

Le persone che hanno partecipato ad almeno un'iniziativa di formazione sono state **129**, pari al 96,3% del totale. Le ore complessivamente erogate sono state **2.046** (+83% rispetto al 2020), con un investimento di 76.539 Euro.

Formazione Gruppo Winmarkt

Nel 2021, sempre in considerazione dell'emergenza sanitaria Covid-19, non è stato possibile erogare una formazione organica così come svolto negli anni precedenti.
Le medesime criticità dettate dalla pandemia non hanno poi permesso lo svolgimento della tradizionale convention aziendale, quale momento per organizzare sessioni formative ad hoc attraverso specifici workshop, e di confronto tra Management, invitati esterni e l'intera struttura organizzativa.
È stata quindi organizzata un'attività più mirata, che ha coinvolto il servizio leasing, oltre a due formazioni specifiche rivolte alle aree marketing e legale. La convention aziendale verrà nuovamente organizzata nel corso del 2022.

2.10 // Sostenibilità: strategia e performance 2021

La strategia di sostenibilità di IGD è direttamente collegata al proprio business model: in quanto società proprietaria degli immobili, ha le leve per intervenire a livello strutturale sugli assets. Inotre, occupandosi della gestione degli stessi, può definire e realizzare azioni che interessano la vita quotidiana dei Centri Commerciali. IGD, quale player del mercato del real estate immobiliare ha una visione di lungo periodo: per questo, a partire dal 2011, ha scelto di strutturare un percorso orientato alla sostenibilità, operando su 5 direttrici strategiche che, dal 2017, sono state sintetizzate in «Becoming Great»:
:

becoming g.r.e.a.t.

- GREEN: Ridurre l'impatto ambientale, contribuendo attivamente ad una transizione verso un'economia "low carbon" nei Paesi in cui opera;
- RESPONSIBLE: agire in maniera responsabile verso le persone;
- ETHICAL: operare in maniera etica nei rapporti con tutti gli stakeholder ponendo in atto sia i presidi necessari per il rispetto della legge sia comportamenti che influenzino positivamente il contesto in cui agisce;
- ATTRACTIVE: rendere attrattive le proprie strutture, sia nella fase di intervento sugli assets che nella gestione dell'offerta e delle attività di marketing;
- TOGETHER: agire insieme ai propri stakeholder consolidando, a livello locale, non solo il ruolo significativo dei Centri Commerciali per lo shopping, ma anche per lo sviluppo economico e sociale, in risposta ai bisogni dei territori in cui opera.

La strategia di sostenibilità di IGD è parte integrante della pianificazione aziendale a partire dal Business Plan 2014-2016. È stata inclusa nel Piano Strategico 2019-2021, all'interno della sezione «Innovazione ed eccellenza operativa». Con il nuovo Business Plan 2022-2024, approvato dal Consiglio di Amministrazione il 14 dicembre 2021, la pianificazione di sostenibilità è stata inserita negli ambiti operativi di attività.
I contenuti della strategia esplicitano come l'impegno di IGD sia orientato ad una crescita sostenibile, inquadrata nel solco tracciato dai Sustainable Development Goals (SDGs), gli obiettivi del Millennio definiti dalle Nazioni Unite. In questa direzione si inquadra anche l'adesione al Global Compact, la più rilevante iniziativa di sostenibilità delle organizzazioni a livello mondiale, promossa dalle Nazioni Unite.
Alla base della strategia di sostenibilità di IGD vi sono i temi material. A seguito della loro identificazione, l'azienda definisce sia i rischi e le opportunità collegate ad una gestione sostenibile del proprio business sia gli obiettivi da raggiungere in arco piano (2022-2024) e al 2030.

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

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

2.10.1 I temi material

La definizione della strategia di sostenibilità ha come primo step l'identificazione delle tematiche material, rilevanti tanto per l'azienda che per i suoi stakeholders. La loro definizione permette di focalizzare i reali ambiti sui quali definire le azioni collegate alla sostenibilità, evitando di impiegare risorse (umane ed economiche) su obiettivi non rilevanti.
In linea con quanto definito dai GRI Standards, IGD ha identificato nel 2017 i propri temi material, tramite un processo analitico che ha coinvolto anche il top management aziendale. Annualmente l'azienda valuta i possibili adeguamenti tenendo conto sia delle eventuali istanze rilevanti collegate al proprio business che delle tematiche emerse dal confronto con i propri stakeholder, in un processo che coinvolge in prima istanza il Comitato di Sostenibilità e, nel caso in cui vengano ravvisati rilevanti cambiamenti rispetto all'anno precedente, l'intero top management.
Nel corso del 2021 l'azienda si è mossa lungo due direttrici:

1. ha ritenuto opportuno confermare i 12 temi material ed i 4 rilevanti definiti nel 2020, che già tenevano in considerazione le istanze collegate alla pandemia;

2. ha svolto una approfondita analisi sulle tematiche emergenti con l'obiettivo di definire quelle alla base della nuova pianificazione di Sostenibilità valida per il periodo 2022-2024 (con ambizioni al 2030). A partire dal 2022, di conseguenza, le tematiche individuate andranno ad integrarsi con quelle presenti nell'attuale matrice di materialità, modificandole laddove necessario.

GREEN	RESPONSIBLE	ETHICAL	ATTRACTIVE	TOGETHER
1. Climate Change 2. Accessibilità e mobilità	3. Buona occupazione 4. Parità di genere 5. Benessere, salute e sicurezza	6. Governance, etica e corruzione	7. Valorizzazione sostenibile del portafoglio 8. Offerta 9. Spazi da vivere 10. Innovazione	11. Stakeholder engagement 12. Comunità locali

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

2.10.2 Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)

Il 2021 ha rappresentato il terzo ed ultimo anno della pianificazione 2019-2021. Vengono di seguito riportate sia le azioni svolte per raggiungere gli obiettivi durante l'anno, che una valutazione sul livello di raggiungimento degli obiettivi nell'arco del Piano. A tal proposito la situazione sanitaria ha influito sul raggiungimento degli obiettivi definiti dalla pianificazione di sostenibilità, rendendo più difficile il raggiungimento dei target inerenti investimenti differibili e la capacità aggregativa dei Centri Commerciali.

Nella valutazione del livello di raggiungimento degli obiettivi del Piano 2019-2021, viene utilizzata la seguente scala:

LEGENDA LIVELLO DI RAGGIUNGIMENTO OBIETTIVI: ● 4/4 – pienamente raggiunto ◕ 3/4 – raggiunto in parte significativa ◑ 2/4 – raggiunto in piccola parte ◔ 1/4 – non raggiunto

GREEN

Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2021	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2019-2021
Azzeramento delle emissioni di co2: portafoglio Italia Nearly Zero-energy Building **entro il 2030**	Confermato uso del 100% dell'energia elettrica da fonti rinnovabili.	●
Ottenimento della **certificazione BREEAM sull'80% delle Gallerie di piena proprietà Italia entro il 2030**	Rinnovata certificazione Breeam A Porte di Napoli e Katanè. Attualmente il 30% delle Galleria Italia risulta certificato Breeam.	●
Prosecuzione inserimento impianti fotovoltaici	Nessun nuovo impianto fotovoltaico inserito a causa del blocco/differimento degli investimenti dovuto alla pandemia.	◑ Installato un impianto fotovoltaico a copertura di parte del parcheggio di Centro ESP (RA)
Sensibilizzazione dei visitatori attraverso campagne nei centri commerciali e realizzazione di **eventi trasversali inerenti tematiche ESG**	Svolte campagne di sensibilizzazione sulle tematiche ambientali a livello di Centro Commerciale. Non realizzato eventi trasversale a causa delle difficoltà nell'organizzare eventi aggregativi	◑

RESPONSIBLE

Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2021	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2019-2021
Definizione di obiettivi individuali legati al tema CSR	Nel corso dell'anno definito un obiettivo collegato alla CSR per i Dirigenti. Obiettivo della prossima Pianificazione sarà la definizione degli obiettivi di sostenibilità anche per altre figure aziendali	◕
Formazione: focus sulle **soft skills** e sull'importanza del **lavoro interfunzionale**	Realizzata attività sulle soft skills rivolta ai Dirigenti ed ai Quadri aziendali	●
Comunicazione delle posizioni aperte tramite sito corporate e piattaforma Linkedin	Avviato job posting sul sito corporate e su Linkedin nel 2020, nel 2021 complessivamente sono state 4.163 le visualizzazioni dei post inseriti.	●
Terza indagine di clima aziendale	Visti i cambiamenti in corso collegati alla gestione della pandemia, l'indagine di clima è stata posticipata nella nuova Pianificazione di Sostenibilità.	◔
Welfare aziendale: incremento dei servizi	Incrementate le possibilità di acquisire servizi (in special modo viaggi e prestazioni sanitarie)	●
Wellbeing: definizione del progetto complessivo	Ottenuta la certificazione Bio Safety Certification su 7 Centri Commerciali, oltre alla sede	◕ Il progetto «wellbeing», a causa della pandemia, è stato rivisto e modificato, con focus sulla salute e sicurezza dei visitatori dei Centri Commerciali.
Avanzamento progetti per la **sicurezza della strutture**	Proseguita l'attività di monitoraggio collegata al progetto «cupolini» ed al miglioramento sismico in un Centro Commerciale	◕ Nel corso del triennio hanno trovato completamento il progetto per la realizzazione delle Linee Vita in copertura dei Centri Commerciali e dei dissuasori. È iniziato il progetto per la verifica della sicurezza sui cupolini e sono proseguiti i lavori di miglioramento sismico

ETICHAL

Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2021	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2019-2021
ISO37001:2016 ottenimento della certificazione in Italia nel corso del 2020	Ottenuta certificazione in data 20 Aprile 2020. Nel 2021 è stato svolto un audit come previsto dalla procedura e definite le opportune azioni di implementazione	●
Rating di legalità: conferma del massimo punteggio (3 stelle) al momento del rinnovo biennale	Rinnovato il Rating di legalità con il massimo punteggio nel corso del 2020	●
Global compact: adesione, a testimonianza dell'impegno di IGD ad **implementare, diffondere e promuovere i dieci principi universali dell'ONU** nelle aree dei diritti umani, lavoro, sostenibilità ambientale ed anti-corruzione	Adesione ufficializzata a partire da Febbraio 2021.	●

ATTRACTIVE

Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2021	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2019-2021
Valorizzazione sostenibile del portafoglio: realizzazione restyling con miglioramenti dell'impatto ambientale in 10 ulteriori Centri Commerciali entro il 2030	Iniziati lavori di restyling presso i Centri Commerciali Portogrande di San Benedetto del Tronto (AP) e La Favorita a Mantova	◑
Definizione di **campagne a livello nazionale** per sensibilizzare i visitatori dei Centri Commerciali su tematiche in linea con i valori IGD	Campagne non realizzate a causa della difficoltà ad organizzare eventi nei Centri Commerciali. Realizzate singole azioni di charity con associazioni del territorio collegate ad iniziative concorsuali	◑
Innovazione: definizione della «digital strategy»	Definito il Piano Digitale e portata a compimento la definizione degli strumenti identificati. Raggiunti i primi obiettivi di lead generation	●

TOGETHER

Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2021	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2019-2021
Progetto **ascolto delle aspettative dei millennials relativamente ai centri commerciali del futuro**	Realizzata attività di ascolto in collaborazione con la società Nomisma con l'obiettivo di comprendere necessità e richieste degli studenti delle scuole superiori collegate al periodo pandemico	●
Coinvolgimento tenant sui temi della **sostenibilità**	L'attività di coinvolgimento è stata rimandata alla Pianificazione 2022-2024.	◔
Centro Commerciale come spazio civico: collaborazioni con il territorio favorendo attività di partecipazione e co-progettazione	Il progetto «Social Borgo» (all'interno del Centro Borgo di Bologna) è stato sospeso causa pandemia, con l'obiettivo di dargli attuazione non appena le condizioni di salute e sicurezza lo permetteranno.	◑

Nel corso del 2021 sono stati definiti i contenuti della nuova pianificazione di sostenibilità. La loro definizione è avvenuta tenendo in considerazione la scelta strategica dell'azienda di considerare la sostenibilità come uno dei driver centrali del Business Plan, su cui orientare parte significativa degli investimenti complessivi. Questo Piano tiene inoltre conto della complessiva crescita dell'attenzione verso le tematiche di Sostenibilità da parte di tutti gli stakeholders aziendali (in particolare istituzioni, investitori e comunità finanziaria), che si accompagna all'evoluzione del quadro normativo con interventi specifici su tematiche ESG sia a livello europeo che italiano. IGD ha scelto di strutturare la

Pianificazione definendo 41 target quantitativi per il periodo 2022-2024 ed identificando 22 obiettivi strategici (c.d. «ambizioni») con orizzonte temporale 2030. Per la consultazione completa v. sito www.gruppoigd.it/sostenibilità

2.10.3 I rischi e le politiche/azioni collegate

Attraverso il sistema di Enterprise Risk Management IGD monitora e gestisce i rischi in maniera integrata. All'interno di questo sistema, che si adegua annualmente, sono inclusi sia rischi finanziari che non finanziari, alcuni dei quali collegati agli ambiti di sostenibilità (riguardanti i cambiamenti climatici, l'etica, la buona occupazione e la sicurezza). Inoltre, nonostante non rientri fra i soggetti obbligati a redigere la rendicontazione non finanziaria (ex Dlgs 254/16, che recepisce la Direttiva 2014/95/UE), la Società ha volontariamente proceduto a individuare i rischi e le opportunità collegati alla sostenibilità. La loro definizione, riferita a ciascun tema material, permette l'individuazione e la rendicontazione delle politiche/azioni necessarie per mitigarne gli impatti negativi o tramutare in opportunità quelli positivi, consapevole dell'importanza che questo processo può assumere per il business aziendale.
Internamente l'Azienda valuta annualmente il livello di efficacia delle azioni intraprese per mitigare ciascun rischio e, al contempo, valuta la possibile modifica dei rischi esistenti. Nel corso del 2021 due sono state le principali attività di adeguamento realizzate:

- Sono stati modificati alcuni rischi, adeguandoli ai cambiamenti ed alle nuove esigenze (ad esempio la crescita dei costi delle materie prime);
- Sono state inserite le "opportunità" collegate ad una attenta gestione dei rischi

Il dettaglio dei rischi è riportato nel Bilancio di Sostenibilità, capitolo "Strategia di sostenibilità".

Con particolare riferimento, invece, al climate change ed ai rischi ad esso collegati, dal 2019 IGD ha deciso di rispondere alle raccomandazioni della Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Le informazioni richieste intendono approfondire l'approccio di IGD in merito a 4 ambiti: la governance, la strategia, la gestione dei rischi ed i dati/obiettivi collegati al climate change. Anche in questo caso gli approfondimenti sono presenti nel capitolo "Strategia di sostenibilità" del Bilancio di Sostenibilità 2021.

Le azioni svolte e le performance realizzate nel 2021
Il Bilancio di Sostenibilità rendiconta annualmente sia in merito alle azioni svolte che alle performance socio-ambientali realizzate dalla Società nel corso dell'anno. I dati e le informazioni presenti nel documento sono sottoposti a Limited Assurance secondo le procedure previste dall'ISAE 3000. Il Bilancio di Sostenibilità relativo all'anno 2021 è presente sul sito internet aziendale all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/archivio-bilanci/

2.11 // Evoluzione prevedibile della gestione

Con riferimento all'emergenza sanitaria da Covid-19, il Gruppo ha valutato i possibili effetti sui risultati economico-finanziari e patrimoniali, con particolare attenzione a tre indicatori chiave: (i) redditività, (ii) valutazione degli investimenti immobiliari e (iii) liquidità.

Per quanto concerne la redditività attesa al 31 dicembre 2021, il Gruppo ha determinato, come già avvenuto per il 2020, gli effetti della contrazione dei ricavi da attività locativa relativi al solo comparto gallerie Italia e Romania (il comparto Ipermercati e Supermercati, oltre ad una serie di attività merceologiche «essenziali», non sono e non sono stati interessati da misure restrittive di contenimento varate dal Governo) appostando un congruo fondo svalutazione crediti. Nei confronti degli operatori dei Centri Commerciali, anche alla luce della normativa emergenziale in materia di aiuti e sgravi fiscali alle imprese, il Gruppo ha unilateralmente attivato iniziative di supporto volte a una rimodulazione straordinaria delle date di fatturazione dei canoni (per il primo, secondo e terzo trimestre 2021) e sta concludendo le trattative negoziali con i singoli operatori commerciali al fine di riequilibrare il rapporto contrattuale, consolidandolo in un'ottica di buona fede.

Con riferimento alla valutazione degli investimenti immobiliari, in considerazione di quanto anticipato in premessa e stante la tenuta dei valori registrata al 31 dicembre 2021, si ritiene prematuro fornire ulteriori indicazioni. Ad ogni modo, si valuta che il patrimonio netto del Gruppo sia più che adeguato a sopportare l'impatto di eventuali ulteriori adeguamenti del Fair Value che dovessero emergere nel corso del 2022.

In relazione alle disponibilità liquide, il Gruppo, dopo aver rimborsato anticipatamente nel primo trimestre 2021 il prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021", per un importo residuo pari a circa Euro 70,8 milioni in scadenza a maggio 2021 e aver concluso l'operazione di dismissione di un portafoglio di 6 ipermercati e supermercati «stand alone» descritta nel paragrafo precedente, al 31 dicembre 2021 presenta disponibilità liquide pari ad Euro 158,1 milioni. Grazie a tali disponibilità, il Gruppo ha disponibilità liquide per fare fronte quasi interamente a tutte le scadenze finanziarie previste nei prossimi 12 mesi 2022.

In considerazione dei segnali positivi delle performance commerciali e operative e ipotizzando che nell'anno in corso non vi siano impatti diretti da Covid-19 sugli indicatori finanziari, la Società stima una crescita dell'FFO per l'intero 2022 in un intervallo compreso tra +9% e +10%.

E' doveroso sottolineare che tale outlook si basa sull'attuale consensus di mercato che prevede la crescita dei principali indicatori macroeconomici quali PIL e consumi, nonché sull'assunto che non vi siano recrudescenze della pandemia a partire dalla prossima stagione autunnale.

È doveroso sottolineare, come indicato nelle premesse e soprattutto in relazione al portafoglio rumeno dato la situazione pandemica locale, che permangono elementi di incertezza anche non controllabili dal Gruppo.

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

Nel periodo futuro la situazione patrimoniale ed economico-finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio.
Al fine di rilevare e valutare i propri rischi, IGD SiiQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi che si ispira ai principi internazionali dell'*Enterprise Risk Management* (ERM), in particolare al *framework* COSO (promosso da *The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*), utilizzando un approccio sistematico all'individuazione dei rischi prioritari dell'azienda, che permetta una valutazione anticipata dei potenziali effetti negativi, e organizzando un sistema di presidi a propria tutela. Il modello di ERM adottato consente inoltre di effettuare proiezioni di scenario al fine di supportare le valutazioni inerenti al *Risk Appetite* complessivo.
La Società valuta i diversi rischi aziendali rispetto ai propri obiettivi strategici, operativi, finanziari e di compliance e monitora l'andamento di tali rischi attraverso un modello basato su *Key Risk Indicators*, che supportano il *Management* nella valutazione dinamica del livello di esposizione.
Di seguito si descrivono i principali rischi del gruppo.

2.12.1 Rischi Strategici:

2.12.1.1 Rischio – Pandemie globali

Principali eventi connessi al rischio:

- Riduzioni potenzialmente significative dei ricavi;
- Riduzioni potenzialmente significative del personale;
- Decisioni amministrative e/o restrizioni operative;
- Chiusura temporanea dei siti;
- Incapacità dei tenant di proseguire la loro attività commerciale ed essere solvibili.

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

Durante l'emergenza Covid-19, la Società ha attuato fin da subito una serie di azioni in linea con le proprie politiche di sostenibilità nei confronti di tutti gli *stakeholders* al fine di fronteggiare gli effetti della pandemia. Nei confronti dei *tenant* sono state attivate iniziative di supporto per una rimodulazione straordinaria delle date di fatturazione dei canoni (base mensile rispetto a trimestrale) e di pagamento, oltre che azioni di supporto sui canoni volte ad alleggerire in via temporanea il conto economico dei tenant stessi.
Con riguardo, invece, all'operatività dei Centri, è stata avviata una campagna di comunicazione *ad hoc* volta a garantire il rispetto dei comportamenti in materia di prevenzione, igiene e sicurezza («decalogo coronavirus»). Sono poi state intensificate le operazioni quotidiane di pulizia e sanificazione degli ambienti e degli impianti e rafforzata la vigilanza per il controllo sul rispetto delle disposizioni normative.
Nel mese di ottobre 2021 IGD ha ottenuto la Certificazione BIOSAFETY TRUST CERTIFICATION Management System relativamente ad un portafoglio di 7 Centri Commerciali oltre la sede ubicata in Bologna. Lo schema certificativo elaborato dall'ente di accreditamento RINA rappresenta il primo modello di gestione introdotto sul mercato che si pone l'obiettivo di prevenire e mitigare il propagarsi delle infezioni a tutela della salute delle persone da agenti biologici, quale in particolar modo quelle legate all'attuale contingenza dettata dal Covid-19. L'obiettivo dell'azienda è proseguire il percorso di certificazione fino ad arrivare a certificare il 100% degli asset entro il 2024.

IGD ha, inoltre, adottato la modalità di "lavoro agile" per tutti i dipendenti di sede, garantendo altresì un presidio minimo in presenza soprattutto nei centri, definendo una procedura Covid 19 (Protocollo condiviso) e mettendo a disposizione i DPI (gel igienizzanti, mascherine chirurgiche, etc.) ai propri dipendenti. Anche in ambito finanziario la Società ha attuato azioni di risposta agli eventi, ad esempio rimodulazione, riduzione e/o cancellazione di alcuni capex e investimenti rinviabili *committed* e non *committed*, razionalizzazione delle spese di gestione non essenziali, attivazione ammortizzatori sociali. La Società ha inoltre stilato un Piano *Moving Forward* che prevede obiettivi ed azioni specifiche per il futuro.

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Cambiamento radicale nello stile di consumo dei clienti finali, con impatto sul business di IGD legato al modello del centro commerciale;
- Eventi regolatori esterni con forte impatto sull'attività sociale, con impatto sui ricavi e sul valore degli asset detenuti dal Gruppo.

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

La Società monitora periodicamente la situazione economica italiana, in particolare in occasione della definizione o aggiornamento del Piano Strategico e del Budget annuale. Le analisi sono costituite da uno studio dei principali indicatori macroeconomici del paese Italia (PIL, consumi, reddito delle famiglie, ecc.).
In concomitanza con tale studio, la Società effettua anche analisi approfondite sulla concorrenza e sul trend degli stili di consumo, in coerenza con le variazioni del livello di spesa dei consumatori e i tassi di inflazione. Periodicamente, viene eseguita dalla Direzione Commerciale un'analisi di coerenza del posizionamento e dell'offerta rispetto al target servito, per cogliere eventuali necessità di allineamento nelle attività commerciali e di marketing.
Una forte attenzione è rivolta altresì all'analisi degli andamenti degli operatori. Il management monitora il posizionamento raggiunto rispetto al posizionamento obiettivo dei singoli centri commerciali ed eventuali revisioni del *merchandising* mix/*tenant* mix in caso di rinnovi, ampliamenti e ristrutturazioni sono effettuate coerentemente al posizionamento obiettivo. L'analisi del *pricing*, conformemente al rendimento obiettivo, è monitorata in funzione dei *trend* di mercato e dei singoli operatori. Le azioni di intervento finalizzate al sostegno degli operatori e ad eventuali correttivi rispetto all'operatività sono condivise a livello di Direzione Commerciale e sono complessivamente subordinate all'approvazione da parte della Direzione Operativa nel rispetto del *budget*.
Inoltre, in considerazione delle modifiche delle abitudini dei consumatori, la Società effettua un'attenta analisi del *merchandising* mix al fine di valutare il rapporto tra servizi non replicabili dall'*e-commerce* e i *retailer* di tipo tradizionale. Particolare attenzione è inoltre rivolta all'inserimento sia di destination stores che di merceologie in linea con i trend di mercato in modo da preservare l'attrattività di ciascun centro commerciale nel bacino di riferimento.
Per quanto riguarda i centri commerciali presenti in Romania, il portafoglio detenuto da IGD è caratterizzato da una elevata distribuzione territoriale: tale fattore rappresenta un elemento di diversificazione di rischi correlati a eventuali oscillazioni nei *trend* di consumo territoriali.
La Direzione Commerciale di Winmarkt monitora periodicamente lo status della *competition* nelle regioni in cui sono locati i propri centri commerciali; la Società risponde alle minacce del mercato mediante opere di rinnovamento e manutenzione straordinaria degli *asset*, iniziative di *marketing* e

campagne pubblicitarie volte ad aumentare l'attrattività dei centri commerciali e meglio rispondere alle esigenze della propria clientela.

2.12.1.3 Rischio - Variazioni di scenario macroeconomico / sociopolitico / regolatorio

Principali eventi connessi al rischio:

- Forte spinta inflattiva;
- Crisi economica generale nazionale/internazionale;
- Eventi regolatori esterni con forte impatto sulle normative che la Società deve rispettare.

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

La Società analizza costantemente le variazioni del livello di spesa dei consumatori ed i tassi di inflazione attraverso attività di indagine di mercato, avvalendosi di *report* predisposti da professionisti specializzati. Il *Management* monitora l'andamento macroeconomico e politico del paese, tramite l'analisi di indicatori di stabilità economica e finanziaria, nonché le evoluzioni normative (introduzione di nuove leggi/regolamenti nazionali o europei) che potrebbero impattare sugli obblighi a cui la Società è sottoposta.
Con riferimento al mercato rumeno, il *Management* monitora costantemente l'andamento dell'economia del Paese, verificando che i principali indicatori di stabilità economica e politica, quali l'andamento dei tassi di cambio, lo scenario politico contingente, l'andamento programmatico e operativo delle azioni di sostegno europee e lo scenario legislativo locale non evidenzino segnali di contingenza tali da rilevare criticità per il business. La Società sviluppa e intrattiene relazioni con la comunità finanziaria e d'affari italiana, con organismi istituzionali e con organismi del Settore del Commercio nazionali ed internazionali per incrementare il flusso informativo e la conoscenza del mercato locale; inoltre, la Società ricorre al supporto di Società specializzate.

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Cambiamento radicale nello stile di consumo dei clienti finali che mostra una tendenza crescente verso l'acquisto online, con impatto sul business di IGD legato al modello del centro commerciale.

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

L'Ufficio Marketing monitora e analizza periodicamente i dati della Società e i dati di settore rispetto all'andamento dell'*e-commerce*: dalle ultime analisi, i settori finora maggiormente colpiti risultano essere il settore turistico (per quanto riguarda l'organizzazione di viaggi) e i pagamenti di servizi. Le analisi sono sempre condivise con la Direzione Commerciale.
La Società aderisce a gruppi di lavoro del CCNC nei quali si discute, insieme ad altre Società, dei presidi di controllo che è possibile porre in essere al fine di mitigare tale rischio, e delle eventuali modifiche contrattuali a tutela della Società.
La strategia della Società prevede oggi due aspetti fondamentali: da un lato l'analisi e il continuo perfezionamento del mix merceologico, mirato anche all'introduzione di attività fisiche non sostituibili (es. ristorazione e servizi alla persona); dall'altro, la sempre maggiore integrazione tra "online e offline", rendendo i centri commerciali spazi multicanale (es. con i servizi di "prenota e ritira" e "*lockers*") e personalizzando comunicazione e offerta ai visitatori anche attraverso l'utilizzo degli strumenti sviluppati nel Piano Marketing digitale.

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Mancata / non chiara identificazione della strategia finanziaria della Società con conseguente ritardo nel rifinanziamento del debito e ripercussioni sulla disponibilità di accesso alle migliori fonti di finanziamento e abbassamento del Rating.

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

La strategia finanziaria della Società prevede una rigorosa disciplina finanziaria in linea con il profilo "*Investment Grade*". La Società intende migliorare il proprio LTV ed anche il profilo di liquidità mantenendo una quota significativa di debito a medio e lungo termine, di norma superiore al 90% del debito complessivo. La Società ricorre a diverse fonti di finanziamento ricercando le migliori condizioni disponibili sul mercato dei capitali cercando di allargare allo stesso tempo la base investitori. Ad oggi sono due le agenzie che assegnano un rating alla Società con i seguenti livelli: S&P BB+ outlook stable, e Fitch BBB - outlook stable. Le agenzie di rating in relazione al profilo di liquidità si aspettano che la Società rifinanzi in anticipo di ca. 12 mesi le scadenze più significative e la Società si muove in questa direzione cercando nel contempo di contenere il peso del *negative carry*. Negli ultimi anni IGD ha fatto ricorso alle più sofisticate tipologie di finanziamento ed è in grado di gestirne l'istruttoria e la contrattualistica.
La Società ha una dotazione di cassa pari a ca. Euro 158 milioni al 31.12.2021, sufficienti alla copertura delle scadenze finanziarie dei successivi 12 mesi.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

Le attività di pianificazione commerciale sono definite dalla Direzione Commerciale in relazione al posizionamento obiettivo al fine di mitigare il rischio connesso alla possibilità di errori nell'individuazione del potenziale *tenant* mix dei centri commerciali e del mix di offerta, allineati alle esigenze dei potenziali clienti. La Società monitora costantemente, anche attraverso l'ausilio dell'aggiornamento dei dati commerciali in rete aziendale, il *trend* di vendita degli operatori ed il livello di *occupancy*. Tutte le scelte commerciali rispettano le policy definite a livello di Direzione Commerciale e ciascuna azione di carattere non ordinario presa in merito all'allocazione di spazi commerciali è sottoposta ad approvazione da parte della Direzione Commerciale. A tal fine, la Direzione stessa effettua *meeting* periodici di coordinamento e controllo dell'azione attuata sul territorio.
L'identificazione dell'adeguato *tenant* mix in termini qualitativi è effettuata sulla base della valutazione della localizzazione del Centro Commerciale e sulla base delle indagini effettuate anche attraverso il supporto di professionisti specializzati circa le caratteristiche intrinseche del Centro Commerciale e di valutazioni di territorialità.
La Società ha inoltre rafforzato la propria capacità di elaborazione dati dotandosi di un Servizio *Marketing* interno e, nello specifico, della funzione di analista *marketing*. L'attività svolta garantisce un flusso informativo di maggior dettaglio e la possibilità di adottare politiche commerciali mirate su

differenti livelli: centro commerciale, *tenant*, categoria merceologica. Inoltre, la Società effettua a rotazione verifiche su *tenant* e clienti, attraverso interviste sia telefoniche sia direttamente presso i centri a mezzo di questionari, al fine di valutare la soddisfazione dei clienti per i servizi offerti dal centro e per gli eventi ivi organizzati.
Per quanto riguarda il mercato rumeno, le valutazioni circa la composizione del *tenant* mix fanno riferimento alla localizzazione del centro commerciale (significativa impronta regionale/locale del portafoglio operatori commerciali) e alla disponibilità di ancore (alimentari e non) compatibili. La Società, inoltre, utilizza strumenti per analisi di *benchmark* con i *competitors*, degli andamenti, di traffico e monitora costantemente i *trend* di mercato (monitoraggio mercato potenziale e *new comers*) anche grazie alla propria presenza capillare sul territorio. La Società controlla costantemente l'evoluzione del *Merchandising* Mix e del *tenant* mix attraverso la predisposizione di reportistica mensile creata ad hoc in cui vengono analizzati i principali indicatori di *performance* (*Market Rent*, occupancy, *Merchandising* Mix, *Tenant* Mix, peso degli operatori internazionali, nazionali e locali, etc..). Strategicamente, è stata prevista la riconversione dei piani commercialmente meno appetibili (piani alti) in uffici o attività di servizi, con la conseguente possibilità di massimizzare gli affitti e di negoziare contratti di più lunga durata.

2.12.1.7 Rischio – Crisi delle medie/grandi superfici (retail e ipermercati)

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società monitora costantemente l'andamento delle performance prodotte dai centri commerciali ed eventualmente procede alla rimodulazione delle gallerie commerciali o alla rideterminazione dei canoni con l'obiettivo di renderli più sostenibili nel tempo anche in funzione di eventuali riduzioni delle superfici della GDO (formati ipermercati). La Direzione Commerciale ha definito una strategia commerciale sinergica tra l'iper e la galleria, rafforzando la collaborazione in tema di *marketing* e gestione, con l'obiettivo di migliorare la *customer experience*. Nella valutazione dei *tenant* vengono presi in considerazione fattori mitiganti quali la capacità di attrarre clienti attraverso un'offerta più vicina alle tendenze del mercato.
La Società, inoltre, da qualche anno sta procedendo con l'inserimento di nuovi servizi e attività innovative legate alla ristorazione e all'intrattenimento interpretando i nuovi *trend* del mercato *retail*.

2.12.1.8 Rischio – Corporate Social Responsibility

Principali eventi connessi al rischio:

- Calo della reputazione;
- Ritardi nelle attività di sviluppo;
- Deterioramento dei rapporti con i clienti;
- Erosione del valore per gli azionisti.

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

La Società ha ideato un acronimo che dà l'idea della visione di IGD sulla sostenibilità e allo stesso tempo riunisce le tematiche *material* individuate. Questo acronimo sintetizza l'impegno aziendale a crescere costantemente in un'ottica *Green, Responsible, Ethical, Attractive, Together.*

Nel 2021 il Gruppo ha investito oltre 1,8 milioni di euro in interventi per il miglioramento della sostenibilità ambientale delle proprie strutture. Oltre agli interventi strutturali, la Società è impegnata nell'attività di sensibilizzazione dei comportamenti orientati alla sostenibilità nei confronti di visitatori, fornitori e *tenant*.
La Società si impegna, inoltre, a promuovere un'occupazione di qualità per i propri dipendenti, anche attraverso programmi di formazione per lo sviluppo continuo delle competenze, e si pone l'obiettivo di agire eticamente dotandosi di un efficace sistema di governance allineato alle *best practice* delle Società quotate, in linea con quanto previsto dal Codice di Corporate Governance approvato dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana.
Infine, la Società si impegna a rendere sempre più attrattivi i centri commerciali mediante una valorizzazione continua degli spazi interni ed esterni alle gallerie e ha avviato un processo di dialogo continuo con i propri stakeholders, volto a comprenderne i bisogni e aspettative, valutando la soddisfazione in merito a decisioni prese e ad azioni svolte.

2.12.2 Rischi Operativi:

2.12.2.1 Rischio – Eventi naturali catastrofici (terremoti, allagamenti) e danni al patrimonio provocati da terzi

Principali eventi connessi al rischio:

- Eventi naturali catastrofici (es. allagamenti, terremoti);
- Eventi esterni catastrofici (es. incendi).

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

La Società, data la specificità del *business* e la peculiarità del portafoglio, ha stipulato una Convenzione *All Risk* con un primario operatore nel settore assicurativo, in base alla quale sottoscrive annualmente una polizza di copertura per ciascun Centro Commerciale.
In base alla politica di copertura dei rischi di danni al patrimonio di Gruppo, ciascun Consorzio Operatori e/o Proprietari è obbligato a stipulare una propria polizza *All Risk* sulla base di una convenzione degli operatori stipulata con la compagnia di assicurazione. In particolare, per la responsabilità su danni provocati a terzi, l'assicurazione ha per oggetto la copertura dei danni connessi a Responsabilità Civile che la Società è tenuta a pagare in conseguenza di eventi accidentali derivanti dall'esercizio dell'attività tipica ed attività complementari e accessorie, compresa la proprietà, conduzione e gestione di beni immobili o mobili. È prevista, da parte dei Consorzi e della Direzione Patrimonio, Sviluppo e Gestione Rete una costante verifica dello stato di manutenzione e qualitativo degli asset al fine di intraprendere eventuali azioni finalizzate alla migliore copertura dei rischi connessi.
La Società adotta una considerevole politica di investimento nella manutenzione e nella qualità degli immobili. In occasione del rinnovo della Convenzione assicurativa Fabbricati, la Società ha provveduto ad inserire e/o adeguare garanzie non presenti o presenti ma non congrue. Inoltre, è stata convenuta l'assegnazione delle operazioni peritali relative ai danni su fabbricato ad un perito dedicato onde garantire contraddittorio nelle operazioni di sopralluogo e maggiore celerità nel disbrigo dell'istruttoria e nella conseguente formulazione della offerta di liquidazione. La Società ha convenuto una procedura di aggiornamento e monitoraggio delle pratiche aperte allineata rispetto alle scadenze trimestrali.
A fronte della crescente attenzione al rischio sismico collegata ai recenti eventi naturali che hanno caratterizzato il Paese, la Società ha ulteriormente rafforzato lo studio dei fattori di potenziale rischio valutando, nello specifico, l'opportunità di adeguamento dei presidi di messa in sicurezza e coperture assicurative. Negli ultimi anni, inoltre, la Società ha negoziato ulteriori modifiche di termini contrattuali della Convenzione *All Risk*, innalzando il valore assicurato per alcune tipologie di eventi ritenuti maggiormente probabili e impattanti. Infine, nel secondo semestre del 2020 la Società ha avviato il

progetto di rinnovo della Convenzione Property *All Risks* – RCT/O con il supporto di un broker assicurativo, che ha previsto la revisione delle condizioni normative e tecniche (massimali, limiti e deducibili) al fine di migliorare la copertura e allinearla al *best standard* di mercato. Tale analisi ha incluso una verifica delle caratteristiche delle coperture e l'individuazione delle criticità e degli aspetti di miglioramento rispetto alle *best practice*, finalizzate alla definizione della strategia di piazzamento nonché l'avvio dell'attività di *placement* e delle negoziazioni con le compagnie assicurative. I *target* condivisi sono stati raggiunti con la sottoscrizione di apposita convenzione con una nuova compagnia assicurativa a condizioni migliorative rispetto a quelle precedenti.

2.12.2.2 Rischio - Criticità nella gestione/monitoraggio del credito per attività di locazione (pre e post transazione) e dei Consorzi

Principali eventi connessi al rischio:

- Criticità nel recupero del credito su clienti (sia Gruppo IGD che Consorzi).

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

Gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria, nonché delle prospettive economiche legate alla propria attività.
Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate a identificare eventuali indicatori di rischio per la Società.
A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali.
Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni assunti, e in caso di anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi, generalmente per operatori considerati meritevoli a giudizio della Società, possono essere adottate eventuali e temporanee misure di sostegno. Viene effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia degli operatori già presenti e del merito creditizio dei nuovi operatori tramite l'utilizzo di un programma *ad hoc* che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi individuandone il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni mese ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti. Tale sistema permette dunque: (i) da un lato, di effettuare analisi di solvibilità su potenziali nuovi operatori e, dall'altro, (ii) di monitorare nel tempo il livello di rischio associato ai contratti in essere; inoltre, tale sistema invia *alert* automatici in seguito al peggioramento dello standing creditizio del *tenant*.
La Direzione Commerciale collabora a stretto contatto con il Servizio Affari Legali e Societari producendo periodicamente *report* dettagliati sugli andamenti dell'attività di recupero destinati, rispettivamente, al Management e agli organi di controllo.
Anche l'attività di monitoraggio e recupero crediti dei consorzi è stata uniformata a quella della Società, creando sinergie mediante l'implementazione di procedure mutuabili e la trasmissione periodica di reportistica dettagliata alla Direzione Commerciale e Direzione Amm.ne, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT di IGD.
In particolare, lo scadenziario clienti e le situazioni creditizie sono aggiornati costantemente. I consorzi hanno affidato un *service* di *facility* e di gestione amministrativa a IGD Service che, a sua volta, lo affida a Società esterne. IGD Service riceve, da tali Società, una reportistica periodica circa la situazione creditizia degli operatori e, in caso di criticità, decide organicamente le soluzioni da adottare. Infine, sempre nell'ottica di miglioramento continuo nella gestione del credito, la Società ha avviato un processo di centralizzazione della fatturazione degli oneri consortili.

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

2.12.2.3 Rischio – Processo di valutazione degli asset

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

L'ubicazione dei centri commerciali, diffusa sul territorio, riduce l'esposizione all'impatto del rischio connesso a fenomeni regionali. L'analisi dei dati di vendita e l'osservazione dell'evoluzione dei fenomeni commerciali, del *trend* del credito, delle rinegoziazioni e degli afflussi, unitamente al supporto dei periti esterni in sede di valutazione degli asset, costituiscono elementi utili al management per cogliere eventuali segnali relativi a flessioni del mercato degli immobili nel settore commerciale. Con riferimento alla valutazione degli *asset*, la Società si avvale di periti indipendenti, specializzati e selezionati per la valutazione degli immobili in proprietà. La valutazione degli *asset* viene effettuata due volte all'anno; tuttavia, al fine di monitorarne il processo di valutazione, la Società può richiedere un'ulteriore perizia comparativa ad altri periti indipendenti terzi.
La Società, inoltre, effettua periodicamente analisi di sensitività sulle valutazioni degli *asset* in portafoglio al fine di monitorare gli effetti che variazioni del tasso di attualizzazione o del tasso di capitalizzazione, dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, ovvero dei ricavi, possono avere sul valore degli *asset* stessi. La Direzione di Pianificazione e Controllo esegue la valutazione delle perizie, verifica se ci sono degli errori e ricostruisce il *Discounted Cash Flow*.
Il monitoraggio degli indicatori definiti nell'ambito dell'*Enterprise Risk Management* supporta le valutazioni circa la prevedibile evoluzione del rischio in oggetto.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società monitora costantemente il rapporto con i propri *tenant* attraverso il controllo costante delle inadempienze degli operatori e del rispetto delle condizioni contrattuali e le attività di supervisione della Direzione Commerciale sul territorio. Ciascun operatore viene sottoposto ad attività di selezione precontrattuale sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria delle prospettive economiche legate alla propria attività e alla storicità dei rapporti di credito. Inoltre, ai *tenant* viene solitamente richiesta una garanzia in fase di sottoscrizione del contratto in genere di importo pari a 6 (sei) mensilità del canone sotto forma di fidejussione o deposito cauzionale.
La Società dispone di contratti standard di locazione/affitto d'azienda che possono essere eventualmente integrati sulla base delle condizioni concordate con gli operatori; in caso di necessità

la Società ricorre a consulenti esterni o al servizio legale interno per la definizione delle clausole contrattuali specifiche o atipiche.
A causa dell'emergenza Covid-19, la Società ha registrato un fisiologico aumento dei contenziosi con gli operatori commerciali.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società presidia il rischio *vacancy* attraverso attività di promozione/incentivazione commerciale con il portafoglio operatori e con ulteriori nuovi potenziali operatori.
Sono previste intense attività di relazione con gli operatori al fine di ottimizzare la copertura degli spazi ed è prevista attività di investimento su attività di promozione e lancio.
Il team commerciale è costituito da professionisti con elevata esperienza nel settore, che operano nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi di Gruppo, in termini di massimizzazione dei ricavi e di *occupancy*.
Nell'ambito della gestione quotidiana delle attività, si monitorano le percentuali di occupazione dei vari centri commerciali e si definiscono eventuali azioni da intraprendere. La Società opera investimenti costanti in *capex* volti ad aumentare la qualità e l'attrattività degli immobili, anche attraverso modifiche di *layout* interno, adattandosi alle richieste del mercato e/o a condizioni economiche congiunturali. La Società ha in atto l'attività di *restyling* (anche non *prime*) al fine di mantenere elevata l'attrattività e adeguarsi alle nuove esigenze degli stili di consumo.
Per quanto riguarda il mercato rumeno, gli immobili riflettono uno sviluppo secondo la logica del *department store*, prediligendo lo sviluppo verticale (multipiano), con rischio di *turnover* operatori e conseguente *vacancy* più elevata nei piani meno nobili (3-4-5 piano). La strategia commerciale è di "*full occupancy*" degli immobili (per i piani meno nobili si privilegia l'*occupancy* mediando sul livello del *rent*/mq) sfruttando al massimo l'effetto richiamo delle ancore (alimentari e *fashion*).
Sono state, inoltre, attuate azioni di *marketing* a livello di singolo centro commerciale, finalizzate ad attrarre la clientela a supporto dei piccoli operatori locali.

2.12.2.6 Rischio – Inadeguata pianificazione e gestione dei sistemi IT

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società ricorre a Società terze per la gestione dei sistemi IT.
Nel corso delle attività del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari è stata effettuata un'attività di Test-IT in ambito 262 e una review dei sistemi IT utilizzati dalla Società in ambito amministrativo contabile.
La Società ha implementato un *software* gestionale per la gestione dei contratti con gli operatori, la fatturazione e la rilevazione del fatturato degli operatori. Inoltre, in seguito agli aggiornamenti normativi in tema Privacy, la Società ha concluso un progetto di adeguamento alla nuova normativa.

L'incarico è stato assegnato ad un consulente legale esterno per la valutazione del sistema di controllo e la definizione di specifica *gap analysis*.
La Società ha avviato un processo di sostituzione e implementazione del parco applicativo e infrastrutturale, avviando una gara e individuando un nuovo fornitore dei Sistemi Informativi relativi ad amministrazione, pianificazione e controllo di gestione, finanza e tesoreria. Ciò consentirà un miglior presidio anche in termini di *security* e *privacy*.
La Società si è all'uopo dotata di una nuova figura di controllo: IT Manager, il quale riporta al Direttore Amm.ne, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT.

2.12.3 Rischi di Compliance

2.12.3.1 Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale

Principali eventi connessi al rischio:

- applicazione di sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale;
- impossibilità di mantenere i requisiti reddituali e patrimoniali previsti dal regime fiscale SIIQ, con conseguente perdita, nel caso in cui tale circostanza si protragga secondo i termini di legge, dello status di SIIQ.

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

La Società, che dall'esercizio 2008 è entrata nel regime SIIQ, pone massima attenzione al monitoraggio dei rischi fiscali associati; le operazioni che impattano direttamente o indirettamente sul regime fiscale adottato sono vagliate, con l'ausilio della Direzione Amm.ne, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT che presidia costantemente l'evoluzione della normativa e i processi amministrativi, contabili e fiscali interni attraverso il supporto di due risorse interne dedicate.
La Direzione effettua costantemente, con cadenza semestrale e preventivamente in caso di operazioni straordinarie, l'*asset test* e il *profit test* al fine di monitorare il rispetto, anche in ottica prospettica, dei requisiti stabiliti dalla normativa. I risultati dei *test* effettuati sono condivisi con il *Management*.
Inoltre, l'informativa di bilancio e le dichiarazioni fiscali sono sempre visionate e controllate da primari studi di consulenza esterni.

2.12.3.2 Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa della protezione dei dati – *privacy*

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

In seguito all'entrata in vigore del Regolamento UE ("GDPR") la Società ha provveduto all'adeguamento alla nuova normativa, sotto la supervisione della Direzione Amm.ne, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT, in collaborazione con un fornitore esterno appositamente individuato, avvalendosi del supporto di un consulente legale informatico, che affianca il *Data Protection Officer* ("DPO"), nominato dalla Società nell'azione di compliance. Il consulente si interfaccia con il DPO della Società, appartenente alla Direzione Amm.ne, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT responsabile della gestione dei Sistemi IT, quest'ultima affidata in *outsourcing* a un fornitore esterno. A fine 2018, a seguito dell'introduzione del regolamento europeo sul GDPR, è stato effettuato un corso di formazione sulla

privacy a tutti i dipendenti e sono stati eseguiti audit periodici con *reporting* al Consiglio di Amministrazione.

2.12.3.3 Responsabilità *ex* D.Lgs. 231/01

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società ha adottato un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" ("MOG") ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 ("Decreto") con la finalità di definire le linee guida, le regole e i principi di comportamento che governano l'attività della Società e che tutti i destinatari devono seguire al fine di prevenire la commissione dei "reati presupposto" previsti dal Decreto, assicurando condizioni di correttezza e trasparenza nella conduzione dell'attività d'impresa.
La Società si è inoltre dotata di un Codice Etico, parte integrante del MOG, rivolto a tutti coloro che lavorano e/o collaborano con il Gruppo, senza distinzioni ed eccezioni, che si impegnano ad osservarlo e a farlo osservare nell'ambito delle proprie mansioni e responsabilità.
A tal fine l'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del suddetto Decreto, nello svolgimento del proprio ruolo di vigilanza e controllo, si avvale del supporto di un consulente specializzato, al fine di verificare il rispetto dei protocolli e delle procedure aziendali adottate dalla Società, garanzia del funzionamento, dell'efficacia e dell'osservanza del MOG. L'Organismo di Vigilanza è stato costantemente informato circa i presidi adottati dalla Società, con riferimento al rischio sismico, quest'ultimo oggetto di monitoraggio nell'ambito dell'attività di *Enterprise Risk Management*, anche con riguardo ai possibili impatti in tema di reati di salute e sicurezza.
L'Organismo di Vigilanza, inoltre, promuove costantemente le attività di aggiornamento ed integrazione del MOG al fine di renderlo coerente con le previsioni di legge e con l'assetto organizzativo e di business del Gruppo.
Dal 2014, a seguito dell'inserimento di reati in materia di corruzione tra privati, con cadenza annuale è effettuata una verifica sull'assenza di conflitti di interesse in capo al top management. Nel corso del 2018, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 30 novembre 2017, n. 179 che disciplina il sistema di segnalazione "*Whistleblowing*", il MOG è stato aggiornato con l'introduzione in previsione di un nuovo sistema di segnalazione, accessibile dalla home page del sito web della Società, aperto sia i soggetti interni della Società, sia soggetti esterni, e che garantisce l'anonimato del segnalante.
Il Gruppo IGD ha ottenuto nel 2020 la certificazione ISO 37001 "*Anti-Bribery Management Systems*" che definisce i requisiti del sistema di gestione anticorruzione.
Nel corso del 2020 il MOG è stato sottoposto ad una revisione complessiva, in particolare è stato integrato con il Sistema Anticorruzione già implementato dalla Società, in occasione della recente certificazione UNI ISO 37001:2016, rilasciata da RINA Services S.p.A., organismo indipendente di certificazione accreditato da Accredia (Ente Nazionale di accreditamento degli organismi di certificazione e ispezione designato dal Governo) e *leader* italiano nella valutazione della conformità.
L'attuale MOG adottato dalla Società è aggiornato rispetto alle ultime fattispecie di reato introdotte dal D.Lgs. 231/2001.

2.12.3.4 Sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle Società quotate (Consob, Borsa)

Principali eventi connessi al rischio:

- Sanzioni, richiami, segnalazioni di autorità di Gestione e di Vigilanza del Mercato.

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

La Società pone la massima attenzione al rispetto della normativa di riferimento, applicabile alle Società quotate.
In particolare, il Servizio Affari Legali e Societari, appartenente alla Direzione Amm.ne, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT, in collaborazione con la struttura *Investor Relations*, presidia la gestione sia degli adempimenti nei confronti delle Autorità di Vigilanza, sia la compliance alla normativa di riferimento nonché la gestione del processo di informativa al mercato. Tale ultimo processo prevede uno stretto coordinamento tra le funzioni interne per la corretta gestione delle informazioni riservate e per la comunicazione all'esterno di documenti e di informazioni di carattere amministrativo, contabile e gestionale, sotto la supervisione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e fiscali.
A seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), la Società si è dotata di procedure di mercato per la gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle informazioni riservate e privilegiate e la tenuta del *Registro Insider*.
È previsto un monitoraggio costante dell'evoluzione della normativa di riferimento e delle possibili ricadute sugli adempimenti a carico della Società.

2.12.3.5 Responsabilità *ex* L. 262/05

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società, in conformità alle previsioni normative della legge 28 dicembre 2005, n. 262 "Legge sul Risparmio" ha adottato un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, con l'obiettivo di (i) accertare che il Sistema di Controllo Interno attualmente in essere sia adeguato a fornire una ragionevole certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte; (ii) predisporre adeguate procedure amministrativo-contabili per l'elaborazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario (in ottemperanza alle disposizioni della Legge 262/2005); (iii) garantire l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili predisposte nel corso del periodo cui si riferiscono i documenti di cui sopra.
Le attività di coordinamento e monitoraggio dell'implementazione del sistema di controllo *ex* L. 262/05 sono rimandate alla struttura interna che opera secondo le indicazioni e sotto la supervisione del Dirigente Preposto nominato dal Consiglio di Amministrazione secondo le previsioni di legge; le attività operative di verifica sono state assegnate alla funzione di Internal Audit.
È svolta periodicamente un'attività di monitoraggio del sistema amministrativo-contabile *ex* L.262/05 allo scopo di verificare l'effettiva applicazione dei presidi di contenimento del rischio così come rilevati dal *risk assessment* nonché l'aggiornamento degli stessi alla luce dell'attività effettuata dalla Direzione Amm.ne, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT.
La Società ha adottato un modello di analisi dei rischi e di gestione del sistema amministrativo connesso all'informativa finanziaria e prosegue nell'esecuzione di attività di aggiornamento di tale modello. La Società svolge attività di Testing (annuale) sui processi e sotto-processi amministrativo-contabili volte a verificarne l'adeguatezza e l'effettiva applicazione. Inoltre, è stato redatto il manuale del Dirigente Preposto ed effettuato l'aggiornamento di tutte le procedure amministrativo-contabili, in particolare le procedure con impatto sul *reporting*. Le osservazioni emerse in fase di attività di Testing 262 sono oggetto di formalizzazione periodica agli organismi di controllo e al Consiglio di

Amministrazione, nonché di approfondimento. La Società si adopera costantemente per implementare le raccomandazioni suggerite, in ottica di continuo e costante miglioramento delle attività amministrativo-contabili.

La Società ha avviato un processo di sostituzione e implementazione del parco applicativo e infrastrutturale, avviando una gara e individuando un nuovo fornitore dei Sistemi Informativi relativi ad amministrazione, pianificazione e controllo di gestione, finanza e tesoreria. Ciò consentirà un miglior presidio anche in termini di *security* e *privacy*.

2.12.4 Rischi Finanziari

2.12.4.1 Rischio - Reperimento di risorse finanziarie e cash management

Principali eventi connessi al rischio:

- Criticità nella gestione della tesoreria e nelle disponibilità di risorse.

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

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

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

In relazione all'indebitamento di medio/lungo, il Gruppo si finanzia attraverso: (i) finanziamenti ipotecari e chirografari di medio/lungo termine a tasso variabile (ii) prestiti obbligazionari a tasso fisso. Gli strumenti di finanziamento di medio/lungo periodo possono essere subordinati al rispetto di covenant; il rispetto dei covenant è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di *Enterprise Risk Management* adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei *covenant* dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.

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

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

La Società si è dotata di strumenti che consentono: (i) l'analisi e la misurazione del rischio di tasso di interesse, (ii) le modalità di raccolta dati e informazioni relativamente a contratti stipulati per la gestione dei rischi di tasso di interesse, (iii) la possibilità di sviluppare un modello unico di analisi e gestione del rischio, (iv) l'identificazione delle modalità di misurazione dei rischi finanziari in ottica di:

a) *Fair Value*
b) *sensitivity cash flow*
c) *stress test*
d) *probability of default* delle controparti finanziarie.

Tutte le informazioni di *Cash Management* e di gestione dei finanziamenti sono gestite da un'unica funzione. Inoltre, sono stati integrati i dati del piano industriale, e quindi di Pianificazione e Controllo, con i dati economici finanziari della Direzione Finanza e Tesoreria.

Durante l'emergenza Covid-19, la Società ha posto in essere diverse azioni a sostegno della propria liquidità, tra cui, per la salvaguardia del proprio equilibrio finanziario, la decisione di non pagare alcun dividendo con riferimento al solo esercizio 2020; la riduzione e/o cancellazione di alcune *capex* e

investimenti rinviabili per complessivi Euro 40 milioni circa. IGD ha inoltre razionalizzato le spese di gestione non essenziali e attivato ammortizzatori sociali.
In ambito finanziario ha provveduto a rinnovare le linee di credito *committed* di cui sopra fino a maggio e luglio 2023 ed ha provveduto a richiedere un prestito bancario per ca. Euro 36,3 milioni con garanzia statale da parte di SACE pari al 90%.
Questo al fine di consentire la massima flessibilità e capacità della Società di fronteggiare le future scadenze finanziarie in diversi scenari operativi, anche particolarmente negativi.

2.12.4.2 Rischio tasso

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanza e Tesoreria in coordinamento con il top management. Negli anni la Società ha aumentato progressivamente il proprio livello di copertura del rischio tasso e ridotto il proprio livello di indebitamento in termini di LTV.
La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibile impatto sulle performance aziendali.
La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo di incassare il tasso di interesse variabile pagando un tasso fisso con una copertura pari a ca. 94% (al 31.12.21) della sua esposizione connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari.
La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali. Ad oggi sono due le agenzie che assegnano un *rating* alla Società con i seguenti livelli: S&PBB+ outlook stable, e Fitch BBB- outlook stable, quindi solo l'agenzia Fitch ad oggi mantiene un rating in area *investment grade.*
Il mantenimento di almeno un rating in area investment grade consente alla Società di non applicare la cd. *Step Up Clause* su alcuni *bond* in circolazione per un ammontare pari a ca. Euro 500 milioni. Per questo la Direzione Finanza verifica costantemente i parametri valutati dalle due agenzie di *rating* che assegnano un *rating* alla Società al fine di monitorare l'eventuale applicazione della cd. *Step Up Clause* su alcuni *bond* in circolazione. Il rischio di applicazione della clausola di Step Up, in termini di impatti economici per l'anno 2021, dipende dalla perdita di tutti i *rating* dell'area *investment grade* e dalla data in cui questo avviene e, appare comunque limitato in quanto:

- il Bond 162 milioni di Euro, in essere per circa 154 milioni, è privo della clausola di Step Up;
- il Bond 300 milioni di Euro, in essere per circa 71 milioni di Euro, è stato rimborsato in via anticipata in data 1° marzo 2021;
- il Bond 100 milioni di Euro prevede nel regolamento che si paghi l'eventuale maggiorazione della cedola, pari all'1,25%, a partire dalla cedola in corso;

- il Bond 400 milioni di Euro prevede nel regolamento che si paghi l'eventuale maggiorazione della cedola pari all'1,25%, a partire dalla cedola successiva a quella corrente. La cedola corrente scadrà in novembre 2022.

In tutti gli scenari precedenti, in caso di successivo ottenimento di almeno un rating in area *investment grade*, non sarà applicata la clausola di *Step Up* con le stesse modalità descritte precedentemente.
I presidi di mitigazione di quest'area di rischio sono oggetto di periodiche attività di *monitoring* nell'ambito del processo di ERM.

2.12.4.3 Rischio di cambio

Principali eventi connessi al rischio:

- Variazioni della valuta rumena RON.

con effetti su possibili svalutazioni di immobili in portafoglio e insostenibilità nell'adempimento degli obblighi contrattuali per gli operatori presenti in Romania, relativamente ai canoni di affitto denominati in Euro, ma incassati in valuta rumena.

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

I canoni fissati per gli operatori sul mercato Romania sono denominati in Euro ma fatturati ed incassati in valuta locale (RON); pertanto il rischio è rappresentato dalla possibilità che l'oscillazione della valuta generi una minore capacità di onorare gli impegni contrattuali da parte degli operatori.
Al momento la politica di mitigazione del rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del *merchandising* mix, *tenant* mix e dalla gestione del portafoglio immobili finalizzata a sostenerne il valore, anche attraverso interventi di miglioria. La Società effettua *meeting* periodici di coordinamento e di controllo della situazione creditizia dei diversi centri commerciali e *tenant* al fine di individuare l'azione commerciale da adottare. La Società monitora periodicamente l'incidenza del canone di locazione sul fatturato del *tenant*. Le politiche commerciali sono definite con attenzione e con particolare riguardo alle esigenze dei mercati e agli stili di consumo locali.
A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati composto da risorse della corporate e risorse locali, al fine di ricercare il giusto *trade-off* fra il *know-how* acquisito e sviluppato a livello *corporate* e la conoscenza della realtà locale.

2.13 // Operazioni infragruppo e con parti correlate

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

Per quanto concerne le regole di Corporate Governance, in materia di operazioni con Parti Correlate, si rimanda al paragrafo 3.10, Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari.

Per il dettaglio dei rapporti intercorsi nel corso dell'anno 2021 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

2.14 // Azioni Proprie

Alla data del 31 dicembre 2021 IGD non possiede azioni proprie.

2.15 // Attività di ricerca e sviluppo

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

2.16 // Operazioni significative

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 non sono state poste in essere operazioni significative, non ricorrenti né operazioni atipiche e/o inusuali, con soggetti terzi o tra società del gruppo, così come definite nella comunicazione Consob del 28 luglio 2006.

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

Il bilancio al 31 dicembre 2021, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un utile netto pari a Euro 54.093 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 120.466 migliaia, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1,2 milioni, pari al 5,3%, principalmente per effetto del conferimento, perfezionato in data 25 novembre 2021, di 5 ipermercati e 1 supermercato al fondo Juice. I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in decremento rispetto all'esercizio precedente, con una incidenza sui ricavi, in leggero miglioramento, che passa dal 26,8% al 26,4%. Anche nell'esercizio in corso i costi operativi accolgono le note di credito emesse per sconti su canoni già fatturati nell'ambito delle azioni di sostegno post lockdown agli operatori.
Il risultato operativo positivo, pari ad Euro 85 milioni, è incrementato per Euro 117 milioni rispetto all'esercizio precedente, per effetto delle minori svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 0,3 milioni (svalutazione pari ad Euro 111,5 milioni al 31 dicembre 2020).
La gestione finanziaria al 31 dicembre 2021, pari Euro 32,3 milioni, risulta in decremento per Euro 2,1 milioni, rispetto all'esercizio precedente.
La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2020 per circa 158,9 milioni di Euro.

3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

Codice/Codice CG: il Codice di Corporate Governance delle società quotate approvato nel gennaio 2020 dal Comitato per la Corporate Governance.

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

Comitato/Comitato CG/Comitato per la Corporate Governance: il Comitato italiano per la Corporate Governance delle società quotate, promosso, oltre che da Borsa Italiana S.p.A., da ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria

Consiglio: il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Emittente o la Società: la Società Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. cui si riferisce la Relazione.

Esercizio: l'esercizio sociale 2021, a cui si riferisce la Relazione.

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

Regolamento Mercati Consob: il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 20249 del 2017 in materia di mercati.

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

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

Relazione sulla remunerazione: la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dall'Emittente ai sensi dell'art. 123-ter TUF e 84-quater Regolamento Emittenti Consob.

Testo Unico della Finanza/TUF: il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58.

Laddove non diversamente precisato, devono altresì intendersi richiamate *by reference* le definizioni del Codice CG relative a: amministratori, amministratori esecutivi [*cfr. Q. Def. (1) e Q. Def. (2)*], amministratori indipendenti, azionista significativo, *chief executive officer* (CEO), organo di amministrazione, organo di controllo, piano industriale, società a proprietà concentrata, società grande, successo sostenibile, top management.

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, a una società di revisione.

Il modello di *Governance* della Società risulta incentrato: (*i*) sul ruolo guida del Consiglio di Amministrazione nell'indirizzo strategico, nella sua collegialità e attraverso specifici comitati dotati di

funzioni propositive e consultive; (*ii*) sulla trasparenza delle scelte gestionali interne e nei confronti del mercato; (*iii*) sulla definizione di una politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche in aderenza alle disposizioni del Codice; (*iv*) sull'efficienza e sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; (*v*) sull'attenta disciplina dei potenziali conflitti di interesse; e (*vi*) su chiare regole procedurali per l'effettuazione di operazioni con parti correlate, in applicazione delle disposizioni normative in vigore, nonché per il trattamento delle informazioni societarie. La *Mission* della Società è quella di creare valore per tutti i suoi *stakeholders*: azionisti e finanziatori, dipendenti, visitatori e comunità locali, operatori commerciali, nonché fornitori. Il percorso attraverso il quale l'Emittente ritiene possibile la creazione di valore è quello di una crescita sostenibile.

Il Consiglio di Amministrazione svolge un ruolo attivo nella definizione della strategia della Società, in primis, mediante discussioni consiliari approfondite alle quali, su richiesta, partecipa il management della Società al fine di fornire approfondimenti su taluni argomenti specifici all'ordine del giorno. Inoltre, in occasione dell'approvazione del nuovo Piano Industriale 2022-2024, la Società ha organizzato specifiche riunioni, extra consiliari, che hanno visto la partecipazione dell'intero Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale, preordinate alla elaborazione del piano stesso, al fine di consentire una discussione aperta e condivisa sulle strategie della Società, prima di procedere con la relativa approvazione.

Con riferimento alle politiche di gestione dei rischi, il Consiglio di Amministrazione, supportato dal Comitato Controllo e Rischi, nel corso di specifiche riunioni consiliari, ha preso regolarmente atto degli sviluppi del progetto di Enterprise Risk Management (ERM) della Società, periodicamente aggiornato attraverso processi strutturali di risk assessment, valutazione dei nuovi rischi identificati e dei relativi presidi in essere, in ottica di integrazione con le strategie perseguite, tenuto conto del modello organizzativo e di business della stessa. Il tutto è stato riflesso nella definizione del nuovo Piano Industriale 2022-2024. A tal riguardo si rimanda al paragrafo 9.0 "Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi – Comitato Controllo e Rischi". Analogamente, con riferimento alle politiche retributive, il Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, ha proposto revisioni e integrazioni del sistema premiante al fine di rafforzare l'incisività e la coerenza degli obiettivi di performance con la strategia di business e di sostenibilità della Società, su un orizzonte temporale pluriennale, al fine di creare valore nel lungo termine.

Anche nel corso del 2021 la Società ha redatto il Bilancio di Sostenibilità che descrive le caratteristiche e la strategia in ambito ESG, gli obiettivi di sviluppo di breve, medio e lungo termine e i principali risultati conseguiti durante il 2021.

La Società pubblica annualmente il Bilancio di Sostenibilità certificato e approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ S.p.A., mettendolo a disposizione del pubblico sul sito http://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/.

Si segnala che ad oggi la Società non redige la dichiarazione di carattere non finanziario prevista dal d.lgs. n. 254/2016.

La Società si qualifica come PMI ai sensi dell'art. 1, lett. w-quater.1) TUF (capitalizzazione inferiore alla soglia prevista da Consob[1]).

[1] La definizione di PMI nel TUF è stata modificata ad opera dell'art. 44-bis, comma primo, del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, introdotto dalla legge di conversione 11 settembre 2020, n. 120.
Prima della modifica, l'articolo 1, comma 1, lett. w-*quater.1* del TUF definiva "PMI" le piccole e medie imprese, emittenti azioni quotate, il cui fatturato (anche anteriormente all'ammissione alle negoziazioni delle proprie azioni) fosse inferiore a 300 milioni di euro, ovvero che avessero una capitalizzazione di mercato inferiore a 500 milioni, precisando che "*non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato entrambi i predetti limiti per tre anni consecutivi*".

Capitalizzazione media		
2021	2020	2019
429.290.348	424.586.990	665.917.325

La Società non rientra nelle definizioni di "società grande" e/o di "società a proprietà concentrata", così come definite dal Codice di Corporate Governance di Borsa Italiana vigente.

3.2 // INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) ALLA DATA DEL 24 FEBBRAIO 2022

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

Alla data della presente Relazione, il capitale sociale deliberato è pari a Euro 650.000.000,00 interamente sottoscritto e versato, diviso in n. 110.341.903 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale (*cfr*. tabella 1).

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

Non esistono restrizioni al trasferimento dei titoli.

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

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).

d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lett. d), TUF)

I titoli emessi conferiscono uguali diritti.

e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. e), TUF)

Non esiste un sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti.

f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. f), TUF)

Non esistono restrizioni al diritto di voto.

g) Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)

Non esistono patti rilevanti ai sensi dell'art. 122 del TUF.

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

La Società e le società del gruppo, nell'ambito della loro normale attività, sono parti di contratti di finanziamento che, come d'uso, prevedono clausole che attribuiscono la facoltà di risolvere e/o

---

La modifica ha eliminato il riferimento al parametro del fatturato, per cui, ad oggi, sono considerate "PMI" le piccole e medie imprese, emittenti azioni quotate, che abbiano una capitalizzazione di mercato inferiore a 500 milioni di euro e *"non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato tale limite per tre anni consecutivi*".
Peraltro, lo stesso articolo 44-*bis* del decreto, al comma secondo, ha previsto un regime transitorio in base al quale: "*Gli emittenti che alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto* [*i.e.* al 15/9/2020] *assumono la qualifica di PMI in base al solo criterio del fatturato continuano a mantenere tale qualifica per due esercizi successivi a quello in corso*".

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 21 aprile 2015 ha promosso un'offerta di scambio rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari "€144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017" e "€150,000,000 3.875 per cent. Notes due 7 January 2019" avente come corrispettivo nuove obbligazioni "€162,000,000 2.65 per cent. Notes due 21 April 2022". Il regolamento del prestito "162,000,000 2.65 per cent. Notes due 21 April 2022", prevede, inter alia, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

ii. in data 31 maggio 2016 ha emesso il prestito obbligazionario senior a tasso fisso "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" il cui regolamento prevede, inter alia, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

iii. in data 11 gennaio 2017 ha emesso, a seguito di un collocamento privato (c.d. private placement), un prestito obbligazionario non garantito e non convertibile, per un importo nominale complessivo di Euro 100 milioni, con scadenza nel gennaio 2024, il cui regolamento prevede, inter alia, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

iv. in data 16 ottobre 2018 ha stipulato un contratto di finanziamento senior non garantito per Euro 200.000.000,00 con BNP Paribas ed altre istituzioni finanziarie che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

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

vi. in data 13 gennaio 2021 ha comunicato al mercato e ai possessori delle obbligazioni di cui al prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" la volontà di esercitare l'opzione di rimborso anticipato delle Obbligazioni. Pertanto, in data 1 marzo 2021 IGD ha rimborsato il prestito obbligazionario senior a tasso fisso "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" esercitando l'opzione di par call prevista dal regolamento;

vii. in data 16 ottobre 2020 ha sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena un contratto di finanziamento per Euro 36,3 milioni con durata 6 anni, assistita da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia, che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società.

viii. in data 25 novembre 2021 IGD ha sottoscritto con MPS Capital Services e Banco BPM un contratto di finanziamento per un ammontare nominale di Euro 77 milioni con durata 5 anni – che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società - destinato a finanziare l'operazione immobiliare relativa alla dismissione di

un portafoglio costituito da 6 ipermercati e supermercati, successivamente oggetto di conferimento nel Fondo Immobiliare chiuso denominato "Juice" del quale IGD detiene una quota di minoranza pari al 40%.

In materia di offerte pubbliche di acquisto, lo Statuto della Società non prevede clausole in deroga alle disposizioni sulla *passivity rule* né disposizioni che prevedano le regole di neutralizzazione.

a) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, ha la facoltà, da esercitarsi entro il 12 aprile 2022, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, da riservare in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione - ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società - con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, codice civile, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

Ad oggi la Società non ha in essere alcuna autorizzazione all'acquisto e all'alienazione di azioni proprie, ai sensi dell'art. 2357, secondo comma, del Codice Civile.

Alla data della presente Relazione, la Società non possiede azioni proprie.

b) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. cod.civ.)

La Società è sottoposta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2497 c.c., all'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc. coop., che detiene una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale della Società.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 4, del Regolamento Mercati Consob, in virtù del quale è previsto che i comitati istituiti ai sensi del Codice siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti.

ALTRE INFORMAZIONI

Indennità ad amministratori (*ex* art. 123-*bis*, comma 1, lettera i), TUF)

Per quanto concerne le informazioni relative a 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 ex art. 123-bis, comma 1, lettera i), TUF, si rinvia alle informazioni contenute nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti pubblicata ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF e disponibile sul sito *internet* della Società, all'indirizzo: http://www.gruppoigd.it/Governance/remunerazione/.

Norme applicabili alla nomina e sostituzione degli amministratori, alla modifica dello Statuto (*ex* art. 123-*bis*, comma 1, lettera l), TUF)

Le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, nonché alla modifica dello Statuto, sono contenute nel titolo V dello Statuto (Assemblea, Consiglio di Amministrazione), messo a disposizione sul sito internet della Società, all'indirizzo: www.gruppoigd.it. Si rinvia altresì al corrispondente paragrafo ("Consiglio di Amministrazione") della presente Relazione.

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

La Società, sin dall'ammissione a quotazione, intervenuta l'11 febbraio 2005, ha aderito al Codice configurando la propria struttura di Corporate Governance, cioè l'insieme delle norme e dei comportamenti atti ad assicurare il funzionamento efficiente e trasparente degli organi di governo e dei sistemi di controllo, in conformità alle raccomandazioni contenute nel Codice.

Nel mese di gennaio 2020, il Comitato per la Corporate Governance ha adottato il Codice di Corporate Governance in vigore a partire dall'esercizio 2021. A tale riguardo, nel corso dell'esercizio 2020 e del 2021, la Società ha attuato il processo di adeguamento alle raccomandazioni contenute nel Codice di Corporate Governance, come meglio illustrato nel prosieguo.

Il Codice, nella versione di gennaio 2020, è disponibile sul sito Internet di Borsa Italiana al seguente indirizzo: https://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-Governance/codice/2020.pdf

In linea con le best practice internazionali in materia di Corporate Governance, e avuto riguardo alle raccomandazioni del Codice approvato dal Comitato della Corporate Governance di Borsa Italiana, la Società ha altresì adottato da tempo un proprio Regolamento di Governance, che – unitamente ad altri documenti (Statuto, Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex d.lgs. 231/2001, Codice Etico, Regolamento Assembleare, Procedura per le operazioni con parti correlate, Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate, Procedura di internal dealing, Politica Anticorruzione) – è parte integrante dell'insieme degli strumenti di auto normazione della Governance della Società.

In ottemperanza agli obblighi normativi, la presente contiene una descrizione generale del sistema di governo societario adottato dalla Società e riporta le informazioni sugli assetti proprietari e sull'adesione al Codice, secondo il principio del "comply or explain" previsto.

La Società ha, tra le sue controllate, le società Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.R.L., entrambe di diritto rumeno, che non influenzano l'attuale struttura di Governance di IGD.

3.4 // CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

3.4.1 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione svolge un ruolo attivo e di stimolo nei processi decisionali mediante un'attenta valutazione delle informazioni e della documentazione messi a disposizione in occasione delle riunioni consiliari, anche con il supporto dei Comitati endoconsiliari. I Comitati riferiscono al Consiglio di Amministrazione, con periodicità semestrale, sull'attività svolta e/o in occasione della trattazione delle specifiche materie di competenza; merita rilevare il ruolo svolto dal Comitato di Controllo e Rischi sull'attività di costante monitoraggio – nell'ambito del progetto ERM – del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Il Consiglio di Amministrazione e il top management della Società hanno partecipato a incontri seminariali dedicati per la condivisione delle linee guida per l'elaborazione del nuovo piano industriale, prima dell'approvazione definitiva.

Il Consiglio è altresì periodicamente informato dall'Amministratore Delegato sull'attività di investor relations svolta, grazie a strumenti di reportistica concepiti ad hoc e oggetto delle riunioni consiliari.

Il Consiglio ha approvato in data 14 dicembre 2021 la "Politica di Dialogo con gli Azionisti e gli altri Soggetti Interessati" che disciplina gli strumenti del Dialogo e le modalità di coinvolgimento e comunicazione, in linea con quanto raccomandato dal Codice e con le politiche di engagement adottate dagli investitori istituzionali, dai Proxy Advisors, dai gestori attivi e con le best practices internazionali, con le disposizioni contenute nel Regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 ("MAR") e nelle relative disposizioni di attuazione in materia di gestione e comunicazione al pubblico di "informazioni privilegiate". Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione 12 della presente Relazione.

In particolare, al Consiglio, fermo retando le competenze previste dalla legge, dallo Statuto nonché le funzioni specifiche nell'ambito del Sistema di Controllo Interno, sono attribuite le seguenti funzioni:

a) esamina e approva il piano industriale e/o il piano strategico della Società e del Gruppo ad essa facente capo, anche in base all'analisi dei temi rilevanti per la generazione di valore nel lungo termine;

b) monitora periodicamente l'attuazione del piano industriale e/o del piano strategico e valuta il generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;

c) definisce la natura ed il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società, includendo nelle proprie valutazioni tutti gli elementi che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della Società;

d) definisce il sistema di governo societario della Società e della struttura del Gruppo ad essa facente capo e 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;

e) delibera in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate aventi rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario; a tal fine stabilisce i 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;

f) al fine di assicurare la corretta gestione delle informazioni societarie, provvede ad aggiornare, su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione d'intesa con l'Amministratore Delegato (incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi), la procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti la Società, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate. Si rinvia per ulteriori informazioni alla Sezione 5 della presente Relazione.

In particolare, con riferimento alle funzioni richiamate, il Consiglio di Amministrazione, nel corso del 2021, ha:

- approvato il nuovo Piano Industriale 2022-2024, comunicato al mercato in data 14 dicembre 2021;
- analizzato accuratamente le fasi del Progetto di Enterprice Risk Management, assumendo le relative delibere circa la natura e il livello di rischio ritenendolo adeguato e compatibile con gli obiettivi strategici della Società;
- deliberato il nuovo assetto organizzativo della Società conseguente alla risoluzione del rapporto di lavoro per pensionamento anticipato del Direttore Generale alla Gestione;
- approvato la "Politica di Dialogo con gli Azionisti e gli altri Soggetti Interessati";

- approvato il Progetto Unico di Fusione e Scissione relativo ad alcune società del Gruppo, autorizzando le stesse ad adottare le relative delibere, il tutto con efficacia dal 1° ottobre 2021.

Per le ulteriori attribuzioni al Consiglio in materia di: composizione, funzionamento, nomina e autovalutazione, politica di remunerazione e sistema di controllo interno e di gestione dei rischi si rinvia, rispettivamente, alle Sezioni 4, 8 e 9 della presente Relazione.

3.4.2 NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123-bis, comma 1, lett. l), prima parte, TUF)

Ai sensi degli artt. 16.2 e 16.3 dello Statuto, la nomina degli amministratori è effettuata sulla base del cd. "meccanismo del voto di lista" in modo che sia assicurata una composizione del Consiglio di Amministrazione conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. Secondo quanto previsto all'art. 16.3 dello Statuto, le liste possono essere presentate da soci che posseggano, da soli o insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2021, al 4,5% del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 44 del 29 gennaio 2021) e devono essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per la prima adunanza. Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste, i soci devono depositare presso la sede della società la relativa certificazione entro il termine previsto per la pubblicazione della lista (ovverosia almeno 21 giorni prima dell'assemblea). Ai sensi dell'art. 147-ter, comma 1-bis, TUF, la titolarità della quota minima di partecipazione per il deposito delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso l'Emittente.

All'interno delle liste i candidati devono essere indicati mediante un numero progressivo fino al numero massimo dei posti da ricoprire. In coerenza con l'art. 147-ter, comma 4, TUF, l'art. 16.3 dello Statuto, ultimo periodo, prevede che ogni lista presentata dai Soci per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione debba includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge, indicandoli distintamente. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono inoltre includere candidati di genere diverso, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in modo da garantire una composizione del Consiglio di Amministrazione rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Lo Statuto prevede che, unitamente alle liste, debbano essere depositate le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati (condizionate alle loro nomine), l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità e/o di decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile, ed il curriculum vitae di ciascun candidato.

L'art. 16.4 dello Statuto, in aderenza alla ratio del dettato dell'art. 147-ter, comma 3, TUF, enuncia il divieto per ogni socio di presentare o concorrere a presentare più di una lista. Coerentemente l'art. 16.7 dello Statuto prevede che, qualora siano presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto dalla lista di minoranza che avrà ottenuto il maggior numero di voti, pertanto qualora applicando il meccanismo di nomina per lista, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultassero espressione di una sola lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato della lista di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato. Ai sensi dell'art. 16.7-bis dello Statuto, qualora, ad esito delle votazioni e delle operazioni sopra descritte, non risulti rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere

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

L'articolo 16.8 dello Statuto, in materia di integrazione del Consiglio di Amministrazione, coniuga l'istituto della cooptazione con le disposizioni del TUF in tema di rispetto dei principi di composizione del Consiglio medesimo, vale a dire la rappresentanza della minoranza e la presenza di almeno due consiglieri indipendenti ai sensi dell'art. 147-ter, comma 3, TUF, nonché con il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Per quanto riguarda le informazioni sul ruolo del Consiglio di amministrazione e dei comitati consiliari nei processi di autovalutazione, nomina e successione degli amministratori, si rinvia alla Sezione 7 della presente Relazione

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

Il Consiglio di Amministrazione di IGD è composto da n. 11 Amministratori, di cui n. 1 Amministratore esecutivo identificato nell'Amministratore Delegato, destinatario altresì delle deleghe in materia di sistema di controllo interno, n. 7 Amministratori Indipendenti, tra cui il Presidente, e n. 3 Amministratori non esecutivi. I Consiglieri sono tutti dotati di professionalità e competenze adeguate ai compiti loro affidati, e di ciò si è tenuto conto in occasione del recente rinnovo del Consiglio di Amministrazione, anche alla luce dell'Orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione uscente su dimensione, composizione e funzionamento dell'Organo in relazione alla complessità della Società, che è stato sottoposto agli azionisti in vista dell'Assemblea del 15 aprile 2021.

Nella nuova composizione del Consiglio di Amministrazione, le competenze degli Amministratori non esecutivi sono tali da assicurare loro un peso significativo nell'assunzione delle delibere consiliari e da garantire un efficace monitoraggio della gestione. Una componente significativa degli amministratori non esecutivi è indipendente e rappresentano n. 7 Amministratori su un totale di n. 11 Amministratori.

Il Consiglio di Amministrazione in carica fino alla data del 15 aprile 2021 (data dell'Assemblea ordinaria degli azionisti che ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020) era composto da 11 Amministratori e, segnatamente, da Elio Gasperoni (Presidente), Claudio Albertini (Amministratore Delegato), Rossella Saoncella (Vice Presidente), Gian Maria Menabò, Luca Dondi Dall'Orologio, Isabella Landi (cooptata in sostituzione del consigliere dimissionario Sergio Lugaresi), Elisabetta Gualandri, Livia Salvini, Alessia Savino, Eric Jean Véron e Timothy Guy Michele Santini.

In data 15 aprile 2021 l'Assemblea ordinaria degli azionisti ha nominato il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica con durata fino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica è composto da 11 Amministratori, e segnatamente, da Rossella Saoncella (Presidente), Claudio Albertini (Amministratore Delegato), Stefano Dall'Ara (Vice Presidente), Edy Gambetti, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Alessia Savino, Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti e Géry Robert-Ambroix.

All'Assemblea ordinaria degli azionisti del 15 aprile 2021, che ha nominato l'attuale Consiglio, sono state presentate tre liste da parte di Coop Alleanza 3.0 soc.coop. (Lista n. 1), di Unicoop Tirreno soc. coop. (Lista n. 2) e di Europa Plus SCA SIF (Lista n. 3). 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 dei requisiti di indipendenza unitamente alle accettazioni irrevocabili dell'incarico.

In particolare, dalla Lista n. 1 presentata dal Socio di maggioranza Coop Alleanza 3.0 soc.coop. (titolare di una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale) sono stati tratti i seguenti amministratori: Rossella Saoncella, Stefano Dall'Ara, Claudio Albertini, Edy Gambetti, Antonio Rizzi, Silvia Benzi e Rossella Schiavini. Tale lista è stata votata dal 43,37% delle azioni rappresentate in Assemblea.

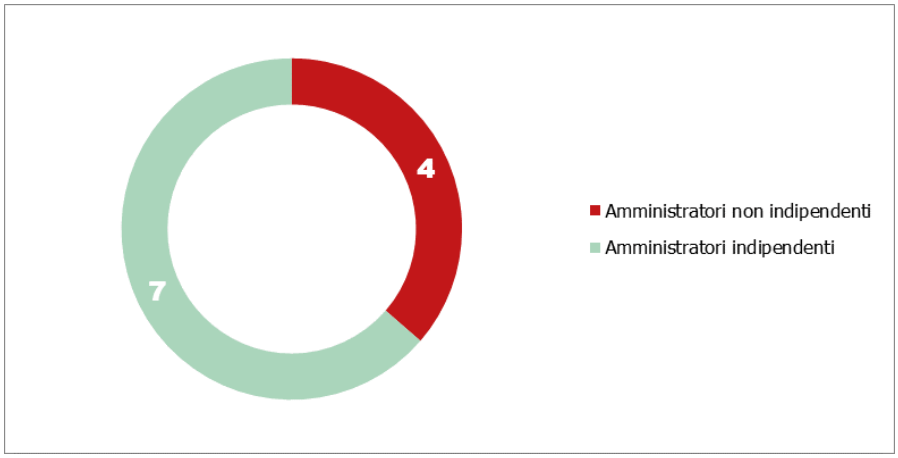
Dalla Lista n. 2 presentata dal Socio Unicoop Tirreno s.c. (titolare di una partecipazione pari al 7,87%) è stata tratta l'amministratore Alessia Savino. Tale lista è stata votata dal 7,87% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Dalla Lista n. 3 presentata dal socio Europa Plus SCA SIF (titolare di una partecipazione pari al 4,50001% del capitale sociale) sono stati tratti i seguenti amministratori: Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti e Géry Robert-Ambroix. Tale lista è stata votata dal 18,10% delle azioni rappresentate in Assemblea.

I Consiglieri Rossella Saoncella, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti e Géry Robert-Ambroix hanno attestato il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del TUF, del Regolamento Consob Mercati e del Codice di Corporate Governance.

Nella Tabella 2 allegata alla presente Relazione, sono riportati i componenti del Consiglio di Amministrazione riferiti all'esercizio in corso al 31 dicembre 2021, con l'indicazione della rispettiva funzione esecutiva o non esecutiva e del possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dal Codice, la data della prima nomina, nonché la composizione dei Comitati.

Indipendenza degli amministratori



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

Rossella Saoncella

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Nata nel 1954, si è laureata in Fisica presso l'Università di Bologna nel 1977, ha conseguito il Master in Direzione Aziendale IFOA nel 1978. Fino al 2011 è stata Direttore Generale del Gruppo Granarolo e, prima del 1993, dirigente del Gruppo CONAD. Negli ultimi anni ha ricoperto delicati incarichi in amministrazioni comunali dell'Emilia-Romagna e la carica di Consigliere di Amministrazione di HERA S.p.A. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Claudio Albertini

Amministratore Delegato dal maggio 2009 (Consigliere di Amministratore dal 2006)

Nato nel 1958 è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna e nel Registro dei Revisori Contabili. È alla guida di IGD dal maggio 2009, dopo essere stato Consigliere non esecutivo della Società nei tre anni precedenti. Ha maturato una carriera ultraventennale all'interno del Gruppo Unipol, dove è arrivato a ricoprire il ruolo di Direttore Generale di Unipol Merchant. È inoltre membro dell'Advisory Board di EPRA (European Public Real Estate Association) e del Nominations Committee di ECSP (European Council of Shopping Places). Riveste il ruolo di Presidente del C.d.A. della Società IGD Service S.r.l. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Stefano Dall'Ara

Amministratore non esecutivo

Nato nel 1963, ha seguito vari percorsi formativi e di specializzazione in ambito bancario e finanziario presso alcune Università italiane tra cui l'Università Bocconi di Milano e l'Università di Siena. Ha maturato una pluriennale esperienza nel mondo bancario dal 1984 al 2005, settore nel quale dal 1993, con il passaggio in Banca di Bologna, ha iniziato a ricoprire incarichi direttivi. Dal 2005, con la nomina prima a dirigente e poi a Direttore nell'Area Finanza di Coop Adriatica, ha assunto anche diversi incarichi di amministratore esecutivo e non, sia nel mondo Coop che nel Gruppo Unipol, in società prevalentemente del settore finanziario, bancario, assicurativo, immobiliare e, dal 2011 anche nel settore dei Fondi Pensione. Dal 2016, nominato Direttore Partecipate di Coop Alleanza 3.0, ha iniziato a svolgere ruoli anche in imprese, enti ed associazioni di altri settori, come il commercio, l'export, il turismo e le librerie. Attualmente è Presidente del Consiglio di Amministrazione di Robintur S.p.A., membro del Consiglio di Amministrazione di Cooperare S.p.A., Presidente del Consiglio di Amministrazione di Cccfs s.c.a.r.l., membro del Consiglio di Amministrazione di Coop Reno s.c.a.r.l., membro del Consiglio di Amministrazione di Hope S.r.l., membro del Consiglio di Amministrazione di Parfinco S.p.A., Presidente del Consiglio di Amministrazione di BtExpert S.r.l., Presidente del Consiglio di Amministrazione di Via Con Noi S.r.l., Presidente del Consiglio di Amministrazione di Orchidea Viaggi S.r.l., membro del Consiglio di Amministrazione di Eataly World, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Previdenza Cooperativa, membro del Consiglio di Amministrazione di Italian Coop Trade S.r.l., Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di Fi.bo S.p.A., Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di Federazione Turismo Organizzato. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Timothy Guy Michele Santini

Amministratore indipendente

Nato nel 1966, si è laureato in Lingue moderne. È membro iscritto alla Royal Institution Of Chartered Surveyors in Inghilterra. Ha lavorato presso Jones Lang LaSalle a Londra e nei team europei dedicati al retail, specializzandosi nel retail fuori dai centri storici. Ha trascorso più di vent'anni in Eurocommercial Properties dove è stato senior director, responsabile delle attività italiane della società, riportando direttamente ad azionisti, analisti e alla Direzione Operativa. Ha fondato gli uffici italiani di

Eurocommercial e ha acquistato, gestito, rinnovato e ampliato alcuni dei più noti centri commerciali italiani. Prima di concentrarsi sull'Italia è stato attivo nella gestione patrimoniale dei centri commerciali in Francia, Spagna, Belgio e nei Paesi Bassi. Attualmente fornisce consulenza sul mercato retail italiano e dà supporto a persone e/o società tramite attività di coaching e mentoring. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Alessia Savino

Amministratore non esecutivo

Nata nel 1967, laureata in Scienze Economiche e Bancarie presso l'Università Cattolica di Milano, ha successivamente conseguito un Master di Sviluppo Manageriale presso la Scuola di Direzione Aziendale L. Bocconi, Milano. Ricopre attualmente la carica di Direttore Finanza e Amministrazione presso Unicoop Tirreno, gruppo nel quale lavora dal febbraio 2017. Professionista dell'area Finance, vanta una duplice esperienza bancaria e aziendale avendo prestato la propria attività presso due importanti gruppi bancari e in due multinazionali industriali. Lato Corporate, ha svolto la funzione di General Manager e membro del Consiglio di Amministrazione della Società Finanziaria del Gruppo Giorgio Armani per circa 15 anni; precedentemente è stata Tesoriere di Gruppo della società Aprilia, oggi Gruppo Piaggio. Per quanto riguarda l'ambito bancario, è stata a capo dell'Area Trattazione valori mobiliari del Settore Finanza della Direzione Generale della Joint Venture Credito Italiano e Natwest Bank di Londra, Banca CreditWest e, successivamente, capo della Divisione Copertura Rischio tasso per le aziende presso la Direzione Generale del Gruppo Bancario Credito Emiliano a Reggio Emilia. È, inoltre, Vice Presidente e membro del Consiglio di Amministrazione della società Sogefin, membro del Consiglio di Amministrazione della società Factorcoop Spa, membro del Consiglio di Amministrazione della società Enercoop Tirreno Srl e membro del Consiglio di Amministrazione della società Axis S.r.l. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Edy Gambetti

Amministratore non Esecutivo

Nato nel 1951, si è laureato in Economia e Commercio all'Università di Modena nel 1976. Ha maturato un'importante esperienza in materia di Direzione Aziendale e successivamente in Governance d'Impresa con incarichi da amministratore esecutivo e non e da rappresentante legale. In qualità di Dirigente e poi Direttore ha operato quale esperto di strategia e gestione commerciale nel settore della grande distribuzione organizzata facente riferimento al mondo Coop, con correlata expertise in gestione di ipermercati e gallerie dei centri commerciali. Ha ricoperto incarichi sia in enti consortili facenti parte del mondo Coop Italia che imprese diverse riferibili alla stessa area. Nell'ambito della grande distribuzione organizzata ha operato con incarichi di amministratore e rappresentante legale anche nel settore discount e della logistica. Da giugno 2019 ricopre la carica di Vice-Presidente di Coop Alleanza 3.0. E' inoltre membro del Consiglio di Amministrazione delle società Assicoop Modena&Ferrara S.p.A. e della Società COIND Soc. Coop., Vice-Presidente delle società Antenna Uno S.r.l. e Trmedia S.r.l., e Presidente del Consiglio di Amministrazione della società Distribuzione Centro Sud S.r.l. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Antonio Rizzi

Amministratore Indipendente

Nato nel 1965, è professore ordinario di diritto privato, dal 2011 nell'Università degli studi di Roma Tor Vergata; già Magistrato dell'ordine giudiziario, è iscritto all'Albo degli avvocati di Roma dal 2003 e

all'Albo speciale dei Cassazionisti dal 2007. Ha fatto parte di Consigli di Amministrazione di società quotate e banche. È stato Commissario Straordinario di imprese in amministrazione straordinaria.

Opera professionalmente in vari ambiti: Diritto delle società commerciali, Diritto dei contratti di impresa, Diritto bancario e finanziario, Diritto delle comunicazioni e del commercio elettronico, Diritto delle società fiduciarie, Diritto concorsuale, Diritto dell'ambiente. È autore di pubblicazioni in materia di teoria generale del contratto, di diritto societario, di diritto concorsuale. Ricopre altresì il ruolo di amministratore indipendente della società Unipolsai Assicurazioni S.p.A. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Silvia Benzi

Amministratore Indipendente

Nata nel 1975, si è laureata nel 1999 in Economia e Commercio all'Università degli Studi di Bologna, dove ha anche conseguito un Master in Corporate Finance. Il suo percorso inizia in banche d'affari internazionali come JP Morgan e Kepler Cheuvreux quale analista finanziario dove si specializza negli investimenti nel settore bancario, segue un'esperienza in consulenza in PwC e nell'investment management come analista buy-side sul settore finanziario e immobiliare europeo presso un hedge fund di Londra. Dal 2018 è Head of Investor Relations & Strategic Planning presso Illimity Bank.

Ha una significativa esperienza in materia di strategia aziendale, pianificazione strategica, M&A, relazioni con gli investitori, processi di change & transformation. Ha un'ampia esperienza internazionale avendo lavorato in banche d'investimento globali di primario standing. È inoltre membro del Consiglio di Amministrazione della società Neprix S.r.l. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Rosa Cipriotti

Amministratore Indipendente

Nata nel 1974, si è laureata con lode in Economia e Commercio presso l'Università La Sapienza di Roma nel 1998 e nel 2015 ha conseguito un Executive Master "General Management Program" presso Harvard Business School di Boston. Dottore commercialista, con oltre 20 anni di esperienza in Investment Banking – Corporate Finance – Consulenza, maturata anche in realtà internazionali con presenza globale e clienti diversificati: Private Equity, Holding Companies, Aziende Familiari e Multinazionali. Ha maturato competenze tecniche di finanza aziendale ordinaria e straordinaria, risk management, negoziazione e strategia. Vanta un'esperienza di Governo Societario, consolidata in qualità consigliere non esecutivo indipendente di realtà internazionali e domestiche, regolamentate e vigilate, a partire dal 2013. Vanta conoscenza di numerosi settori industriali e focus particolare su: financial institutions, real estate, infrastrutture e trasporti, retail e consumer, farmaceutico, media e telecomunicazioni. Ricopre altresì il ruolo di membro del Consiglio di Amministrazione delle società B4 Investimenti SGR S.p.A., DIG SICAF S.p.A., Prelios Credit Servicing S.p.A., Reversal SIM S.p.A., Coeclerici S.p.A., il ruolo di sindaco effettivo nelle società Ecolombardia 4 S.p.A. e Istituti Ospedalieri Bergamaschi S.r.l., nonché il ruolo di amministratore unico della società Sigmagest S.p.A. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Rossella Schiavini

Amministratore Indipendente

Nata nel 1966, si è laureata in Scienze Politiche nel 1990 presso l'Università LUISS di Roma e in International Political Economy (MSc Econ) nel 1991 presso la London School of Economics. Ha una pluriennale esperienza professionale maturata nel settore banche/finanza italiano ed internazionale

(UK, EMEA) nell'area Wholesale/Corporate&Investment banking. Gli ultimi dieci anni di carriera li ha svolti in Rabobank dove ha dapprima ricoperto il ruolo di Country Head per l'Italia e, nel 2011, di responsabile della Divisione Corporate per l'Europa con base a Londra. Dal 2016 si occupa prevalentemente di Governance ricoprendo ruoli di consigliere in società quotate. Dal 2018 all'aprile 2021 è stata membro del Consiglio di Amministrazione di Bper S.p.A. e Presidente del Comitato Esecutivo. Attualmente è membro del Consiglio di Amministrazione di Marr S.p.A., di Biesse S.p.A., in aggiunta a IGD SIIQ S.p.A.. Dal 2017 infine si interessa di innovazione ed ecosistema start up, collaborando con Polihub, l'innovation hub e acceleratore di impresa del Politecnico di Milano, in qualità di tutor nei programmi di innovazione/accelerazione, e come business angel. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Géry Robert-Ambroix

Amministratore Indipendente

Nato nel 1966, si è laureato in Business Administration presso HEC Paris nel 1990. Ha maturato oltre venti anni di esperienza nel settore dei centri commerciali, ricoprendo ruoli strategici in importanti società quotate francesi: è stato prima Managing Director e poi CEO di Mercialys dal 2005 al 2013 e poi Managing Director del Gruppo Carmila, CEO di Carmila Espana e CEO di Carmila Italia tra il 2013 e il 2020. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

***

In compliance con il Codice, gli Amministratori accettano la carica quando ritengono di poter dedicare il tempo necessario allo svolgimento diligente dei compiti richiesti dalla natura dell'incarico, anche tenendo conto della partecipazione ai comitati costituiti all'interno del Consiglio, dell'impegno connesso alle proprie attività lavorative e professionali, nonché del numero e dell'onere di eventuali altri incarichi di amministratore o sindaco ricoperti in altre società, secondo quanto previsto dal regolamento "Limiti al Cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori" di seguito specificato, avendo cura di verificare che tale condizione permanga durante lo svolgimento del loro mandato.

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

Gli amministratori adeguano il proprio comportamento alle previsioni del Codice Etico, alla Procedura di internal dealing e a tutte le disposizioni con le quali la Società regolamenta l'agire degli amministratori; al pari dei membri del Collegio Sindacale, gli amministratori mantengono la massima riservatezza sui documenti e sulle informazioni di cui hanno conoscenza per ragione del proprio ufficio.

Criteri e politiche di diversità nella composizione del Consiglio e nell'organizzazione aziendale

Il Consiglio di Amministrazione della Società 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 e del TUF.

Come infra riportato al paragrafo 4.3, in occasione dell'ultimo rinnovo, il Consiglio di Amministrazione uscente ha pubblicato il proprio Orientamento sulla futura dimensione e composizione dell'organo, che è stato sottoposto agli azionisti in vista dell'Assemblea del 15 aprile 2021. Il parere comprendeva anche indicazioni sulle caratteristiche di professionalità, esperienze e competenze largamente intese degli Amministratori, anche alla luce della dimensione, della complessità e della strategia della Società.

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione risulta altresì conforme alla normativa in materia di equilibrio tra i generi vigente (Legge 160/2019 cd. "Legge di Bilancio" che ha modificato gli artt. 147-ter, comma 1-ter, e 148, comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011), ai sensi della quale è previsto che la quota di amministratori riservata al genere meno rappresentato sia pari ad almeno due quinti, con arrotondamento per eccesso all'unità superiore qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti degli organi di amministrazione appartenenti al genere meno rappresentato (Tale criterio di riparto si applicherà per sei mandati consecutivi a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di amministrazione successivo alla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio).

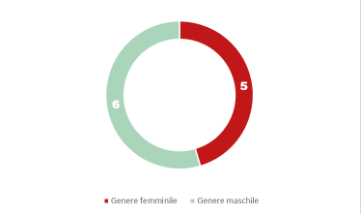
In tal senso, già in data 5 novembre 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società aveva modificato lo Statuto al fine di adeguarlo alle previsioni in materia di equilibrio tra i generi di cui alla Legge di Bilancio.

Per effetto di quanto sopra descritto, ad oggi la Società non ha reputato necessario adottare una formale Politica di diversità, avendo trovato applicazione il rispetto dei criteri di diversità, nell'attuale composizione del board.

Inoltre, in occasione del recente rinnovo, il Consiglio di Amministrazione uscente, nella proposta di orientamento formulata per orientare le scelte degli azionisti chiamati a nominare il nuovo Organo, ha sottolineato l'importanza non solo della differenziazione delle competenze, ma ha posto attenzione anche al tema delle «soft skills», che ha portato ad attribuire rilevanza e centralità a talune caratteristiche, anche in ottica di definizione di un profilo atteso del futuro Consigliere di IGD, quali:

- *indipendenza di pensiero e integrità;*
- *adeguata disponibilità di tempo ed energie in funzione degli altri impegni;*
- *capacità di gestire i conflitti in modo costruttivo;*
- *capacità di interazione con il management;*
- *Capacità di integrazione delle tematiche di sostenibilità nella visione del business;*
- *allineamento sul proprio ruolo strategico;*
- *capacità di lavorare in team.*

Quote di genere nel Consiglio di Amministrazione



Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

Al fine di regolamentare il numero massimo di incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dagli amministratori in altre società, IGD ha adottato il Regolamento denominato "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori", approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2010, aggiornato il 26 febbraio 2015, su proposta del Comitato per le Nomine e per la

Remunerazione. Il Regolamento è messo a disposizione del pubblico sul sito internet della Società, all'indirizzo: http://www.gruppoigd.it/Governance/Consiglio-di-amministrazione.

Nel citato Regolamento la nozione di "cumulo" non fa riferimento alla semplice somma degli incarichi ma attribuisce un "peso" a ciascuna tipologia di incarico in relazione alla natura e alle dimensioni della società nonché alla carica ricoperta dall'amministratore di IGD in tale società, tenuto conto che gli incarichi stessi possono assorbire il tempo e l'impegno di quest'ultimo in modo differenziato. In considerazione di ciò, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha ritenuto che il peso attribuito a ciascun incarico e il valore massimo consentito siano diversi in ragione del fatto che siano riferiti alla carica di Presidente, amministratore esecutivo ovvero non esecutivo/indipendente, membro del Collegio Sindacale nonché in ragione dell'eventuale appartenenza a uno o più Comitati costituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione. Inoltre, ai fini del suddetto Regolamento, il peso dell'incarico ricoperto varia in relazione alla natura e alle dimensioni delle società, che possono ricondursi a due macro-categorie (Gruppo A e Gruppo B). Si ritengono appartenenti al Gruppo A le società quotate, bancarie o assicurative, finanziarie e di rilevanti dimensioni, individuate sulla base di predeterminati requisiti oggettivi individuati dal Regolamento. Appartengono al Gruppo B, in via residuale, tutte le società che non rientrano nel Gruppo A. Alla stregua di tali parametri, il Consiglio ha individuato nell'ambito del Regolamento il peso complessivo massimo degli incarichi ricoperti in altre società che può considerarsi compatibile con un efficace svolgimento del ruolo di amministratore in IGD.

Alla data della presente Relazione la composizione del Consiglio di Amministrazione risultava in linea con i criteri contenuti nel Regolamento "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori".

Il numero degli incarichi di amministrazione e controllo rivestiti dagli amministratori di IGD in altre società sono riportati nella tabella 2, allegata alla presente Relazione.

3.4.4 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)

In linea con quanto raccomandato dal Codice di Corporate Governance, il Consiglio di Amministrazione ha approvato nel maggio 2021 l'aggiornamento del Regolamento di Governance, per renderlo compliant alle disposizioni del nuovo Codice di Corporate Governance, che definisce il ruolo, la composizione e le regole di funzionamento dell'Organo Amministrativo, incluse le modalità di calendarizzazione, convocazione, svolgimento e verbalizzazione delle riunioni consiliari, oltre che dei suoi comitati e degli altri organi.

Il Regolamento di Governance disciplina altresì le procedure per la gestione dell'informativa agli Amministratori, assicurando che la stessa sia fornita con congruo anticipo rispetto alle adunanze consiliari, attribuendone la responsabilità al Presidente del Consiglio di Amministrazione, coadiuvato dal Segretario del Consiglio il quale fornisce, con imparzialità di giudizio, assistenza e consulenza all'Organo di Amministrazione su ogni aspetto rilevante per il corretto funzionamento del sistema di governo societario.

L'informativa societaria consta, per ciascun punto all'ordine del giorno, di presentazioni molto dettagliate che descrivono lo specifico argomento e, in taluni casi, anche di documentazione e/o relazioni a ulteriore supporto, in cui vengono trascritte anche le proposte di delibera che il Presidente del Consiglio, al termine della singola trattazione, legge testualmente all'intero Consiglio richiedendo quindi la votazione che avviene, per prassi consolidata, per chiamata nominativa di tutti i consiglieri.

La verbalizzazione delle singole riunioni, opportunamente integrata da tutti gli interventi e i relativi chiarimenti, è curata dal Segretario del Consiglio, ed è resa disponibile a tutti i consiglieri, nonché ai sindaci per opportuna informazione, successivamente alla riunione consiliare affinché ciascuno possa verificare la corretta verbalizzazione del proprio intervento. La trascrizione di ciascuna verbalizzazione è oggetto, di norma, di espressa approvazione in occasione della riunione consiliare successiva.

Al fine di assicurare l'effettiva collegialità dello svolgimento dei suoi compiti, il Consiglio di Amministrazione viene riunito nelle date fissate nel calendario finanziario reso noto al mercato in aderenza alle prescrizioni delle Istruzioni di Borsa e ogni qual volta risulti necessario. In ogni caso, il Consiglio si organizza e opera in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni.

Spetta al Presidente del Consiglio di Amministrazione, anche su richiesta di uno o più amministratori, di intesa con l'Amministratore Delegato, richiedere l'intervento alle riunioni consiliari dei dirigenti della Società, al fine di fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Consiglio di Amministrazione è chiamato a deliberare su tutte le operazioni che rientrano nella sua competenza – in gran parte indicate nel paragrafo 4.1 – e a ciascun consigliere è assicurato il tempo necessario – senza alcuna limitazione - per formulare i propri interventi, commenti e richieste di chiarimenti.

In data 14 dicembre 2021, la Società ha diffuso il calendario finanziario che prevede, nel corso dell'esercizio 2022, le seguenti riunioni dell'organo amministrativo:

- **24 febbraio 2022:** Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio d'esercizio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021;
- **5 maggio 2022**: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2022;
- **4 agosto 2022**: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2022;
- **3 novembre 2022**: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2022.

La Società, qualora lo ritenga necessario e opportuno, provvederà, ai sensi delle disposizioni statutarie, a convocare ulteriori riunioni dell'organo amministrativo nel corso dell'esercizio 2022.

Ai sensi dell'art. 17.3 dello Statuto, il Presidente, con il supporto del Segretario, 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 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 norma la convocazione è fatta a mezzo e-mail ed è seguita da una verifica della disponibilità di partecipazione dei Consiglieri almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a due giorni.

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, con l'ausilio del Segretario, si adopera affinché la documentazione relativa agli argomenti all'ordine del giorno sia portata a conoscenza degli Amministratori e dei Sindaci con congruo anticipo rispetto alla data della riunione consiliare, curando altresì che l'informativa pre-consiliare e le informazioni complementari fornite durante le riunioni siano idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo[(2)].

La documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno delle riunioni consiliari viene regolarmente messa a disposizione di ciascun Consigliere mediante pubblicazione sul sito internet della Società, a cui gli stessi possono accedere in via esclusiva. 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 2021 il termine di preavviso, ritenuto congruo, è stato pari, in media, a 2 (due) giorni.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, durante il corso delle riunioni, ha comunque assicurato un'ampia trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno consentendo un costruttivo dibattito di approfondimento, anche avvalendosi della partecipazione dei dirigenti della Società e delle società del gruppo per fornire al Consiglio gli opportuni approfondimenti.

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.

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. Di tale comunicazione dovrà farsi menzione nel verbale della prima adunanza utile del Collegio Sindacale.

Nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 11 riunioni, nelle date del 28 gennaio 2021, 25 febbraio 2021, 20 aprile 2021, 6 maggio 2021, 30 giugno 2021, 15 luglio 2021, 5 agosto 2021, 12 ottobre 2021, 4 novembre 2021, 14 dicembre 2021 e 29 dicembre 2021 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, sempre giustificate, è stato contenuto. La durata media di ogni riunione è stata di circa 4 ore e 25 minuti. A specifiche riunioni del Consiglio di Amministrazione hanno partecipato, oltre ai dirigenti della Società, soggetti esterni invitati al fine di fornire, in relazione agli argomenti trattati, un contributo specialistico.

(2) Raccomandazione 12 lett. a) del Codice.

In considerazione dell'emergenza epidemiologica da Covid- 19 le riunioni si sono svolte anche in modalità audio-conferenza e, qualora presenti taluni Consiglieri, è stato garantito il rispetto della normativa emergenziale in relazione alle distanze e all'adozione dei dispositivi di protezione richiesti.

3.4.5 RUOLO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente del Consiglio svolge un ruolo di raccordo tra l'Amministratore esecutivo e gli altri amministratori non esecutivi facendosi portavoce di eventuali richieste e /o istanze formulate da questi ultimi. Promuove lo svolgimento di apposite riunioni – con la partecipazione anche del top management della Società - per garantire la piena conoscenza del sistema di governo societario e la tipologia di business della Società. Stimola l'incontro degli amministratori indipendenti quale migliore occasione di confronto autonomo tra gli stessi, e assicura lo svolgimento di incontri tra tutti gli organismi di controllo. Coordina altresì l'attività di auto valutazione periodica del Consiglio. In generale, conferma in ogni occasione la sua piena disponibilità per ogni esigenza manifestata dagli amministratori non esecutivi.

In particolare, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, ha curato:

- che l'informativa pre–consiliare – analizzata previamente – fosse esaustiva e che fosse messa a disposizione entro un termine congruo, assicurato dalla conoscenza del momento dell'invio;
- il coordinamento dell'attività dei comitati consiliari con l'attività del Consiglio, di volta in volta, riservando ai Presidenti dei rispettivi Comitati – interessati in funzione dell'argomento posto all'ordine del giorno delle specifiche riunioni consiliari – il tempo necessario per l'illustrazione delle attività svolte dal Comitato rappresentato;
- d'intesa con l'Amministratore Delegato, l'intervento alle riunioni consiliari - anche su richiesta di singoli amministratori - dei dirigenti della Società per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno. Si precisa al riguardo che il Presidente ha assicurato la presenza dei dirigenti alle riunioni consiliari, in funzione dell'attinenza all'argomento posto all'ordine del giorno, in linea con l'orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione;
- l'organizzazione di sessioni di induction, che ha visto la partecipazione anche dei dirigenti della Società, al fine di fornire al Consiglio di Amministrazione neo eletto una piena conoscenza del sistema di governo societario della Società nonché della tipologia di business e del mercato di appartenenza e, da ultimo, al fine di favorire la partecipazione alle fasi prodromiche alla elaborazione del nuovo Piano Industriale 2022-2024, approvato dal Consiglio nel dicembre 2021;
- l'informativa preventiva al Consiglio di Amministrazione per l'avvio del processo di autovalutazione, sensibilizzandone la piena partecipazione, anche verificandone preventivamente l'adeguatezza, con il supporto del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, previamente coinvolto, per la piena conoscenza della metodologia applicata;
- l'informativa al Consiglio circa le attività di investor relations che vengono illustrate con periodicità trimestrale dall'Amministratore Delegato quale principale responsabile del dialogo con gli Azionisti.

Segretario del Consiglio

Il Consiglio di Amministrazione nomina, di volta in volta e su proposta del Presidente, il Segretario del Consiglio che, per prassi, è identificato nel Responsabile Affari Legali e Societari della Società, dotato dei requisiti di professionalità, nonché dell'esperienza richiesta in linea con quanto indicato nel Regolamento di Governance adottato dalla Società.

Il Segretario svolge prevalentemente un compito di ausilio del Presidente nello svolgimento di talune attività, quali:

- coordina la pianificazione e l'organizzazione delle singole riunioni consiliari, seguendo altresì il processo di messa a disposizione della documentazione pre-consiliare, nel rispetto del termine di preavviso che, per prassi consolidata, è di due giorni prima l'adunanza del Consiglio di Amministrazione;

- supporta i Comitati nella pianificazione e organizzazione delle specifiche riunioni, assicurando la messa a disposizione della relativa documentazione nel rispetto del termine di preavviso che, per prassi consolidata, è di due giorni prima della specifica riunione, nonché supporta gli stessi nell'elaborazione delle relazioni istruttorie al Consiglio di Amministrazione;

- nella sua qualità di Responsabile Affari Legali e Societari, su invito del Presidente, illustra al Consiglio argomenti afferenti la corporate governance della Società con particolare focus sulle disposizioni normative;

- cura la verbalizzazione delle riunioni, assicurando il completo recepimento degli interventi effettuati nel corso delle riunioni stesse;

- interviene – su specifico invito del Presidente – per riscontrare richieste di chiarimenti in merito al funzionamento del sistema di governo societario e/o su altri aspetti di corporate governance.

3.4.6 CONSIGLIERI ESECUTIVI

Amministratore Delegato

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato tra i propri membri, nel corso della riunione del 20 aprile 2021, a seguito dell'Assemblea che ha rinnovato l'Organo Amministrativo, l'Amministratore Delegato individuandolo nella persona del Sig. Claudio Albertini, identificato quale principale responsabile della gestione dell'impresa attribuendo al medesimo i seguenti poteri:

1 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;

2 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, assumendo la responsabilità per la loro attuazione e controllando che l'attuazione di tali obiettivi avvenga nel rispetto degli indirizzi fissati dal Consiglio di Amministrazione in materia;

3 ottimizzare strumenti e procedure della gestione finanziaria, curando e mantenendo le relazioni con il sistema finanziario;

4 elaborare e proporre le strategie inerenti lo sviluppo organizzativo e le politiche di assunzione, gestione e formazione delle risorse umane;

5 proporre al Consiglio di Amministrazione i principi contabili e gestionali per il Gruppo, curare la corretta formulazione delle relazioni periodiche infrannuali e del Bilancio (Civilistico-Gestionale-Consolidato) e verificare il rispetto delle direttive di Gruppo così come delle norme e leggi amministrative e fiscali;

6 coordinare la predisposizione dei piani industriali, dei piani poliennali, del preventivo annuale e la relativa rendicontazione;

7 assicurare e coordinare le attività inerenti: servizi generali, problematiche legali e fiscali delle società;

8 assumere 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;

9 assumere la responsabilità del controllo esecutivo dell'avanzamento delle commesse acquisite da terzi chiavi in mano;

10 assumere la responsabilità della corretta manutenzione del patrimonio immobiliare, nell'ambito dei contratti di locazione e affitto sottoscritti dalla Società con terzi, dei budget di spesa approvati dal Consiglio di Amministrazione e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

11 assumere la responsabilità della predisposizione del piano annuale degli interventi nonché dei relativi budget di spesa sia per quanto riguarda le nuove realizzazioni che per le manutenzioni da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;

12 mantenere, d'intesa con il Presidente, le relazioni con le cooperative socie circa i piani di integrazione dei rispettivi piani di investimento;

13 svolgere, nell'ambito del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, le seguenti funzioni:

o curare l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, e sottoponendoli periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione;

o dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia;

14 occuparsi dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;

15 affidare 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;

16 riferire tempestivamente al Comitato Controllo e Rischi 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.

inoltre:

- individuare, d'intesa con il Presidente, la dimensione ottimale degli organi e 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.

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 20 aprile 2021, ha nominato Rossella Saoncella Presidente del Consiglio di Amministrazione, la quale è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del D.Lgs. 58/98 ("TUF"), del Regolamento Consob, del Regolamento dei Mercati e del Codice di Corporate Governance. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione non è il responsabile della gestione della Società che, come infra precisato, spetta all'Amministratore Delegato.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione non è destinatario di deleghe gestionali e svolge le seguenti funzioni:

1 elabora e propone - 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;

2 mantiene le relazioni con le cooperative socie in merito all'aggiornamento dei rispettivi piani di investimento nel segmento dei Centri Commerciali.

Si precisa, infine, che il Presidente del Consiglio non si identifica con l'azionista di controllo della Società.

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 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 del Bilancio d'esercizio e consolidato, della Relazione Finanziaria Semestrale e dei 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 completezza e organizzazione del flusso informativo, la Società si è dotata di una procedura che definisce le regole per il corretto adempimento degli obblighi di informativa. La finalità principale della procedura è quella di implementare adeguati strumenti di corporate governance con i quali dare concreta attuazione alle raccomandazioni contenute nel Codice. In particolare, la Procedura, assicurando trasparenza nella gestione della Società, consente di attivare i flussi informativi tra consiglieri delegati e Consiglio di Amministrazione, così come raccomandati dal Codice, 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. Contestualmente, si forniscono al Collegio Sindacale informazioni funzionali allo svolgimento dell'attività di vigilanza ad esso demandato dal Testo Unico della Finanza (art. 149).

3.4.7 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI E LEAD INDEPENDENT DIRECTOR

Amministratori Indipendenti

L'attuale Consiglio è composto da n. 7 amministratori indipendenti e, segnatamente, dai consiglieri Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti, Géry Robert-Ambroix e dal Presidente Rossella Saoncella, in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del D.Lgs. 58/98 ("TUF"), del Regolamento Consob, del Regolamento dei Mercati e del Codice di Corporate Governance.

Il numero e le competenze degli amministratori indipendenti sono adeguati alle esigenze della Società e al funzionamento del Consiglio, nonché alla costituzione dei relativi comitati.

Con riferimento al Presidente Rossella Saoncella si segnala che la stessa è stata indicata a ricoprire tale ruolo dall'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc.coop. nella documentazione presentata per il deposito della lista tenuto conto dell'Orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione uscente nonché dell'esperienza maturata dalla dott.ssa Saoncella quale Vice presidente dello stesso nel precedente mandato.

Il Consiglio di Amministrazione della Società, in conformità con la Raccomandazione n. 7 del Codice di Corporate Governance, ha adottato, in data 17 dicembre 2020, i criteri per valutare la significatività delle relazioni professionali, economiche e finanziarie nonché delle remunerazioni aggiuntive, per la verifica della persistenza del requisito di indipendenza. In particolare, nel corso di tale riunione, il Consiglio di Amministrazione ha previsto che "Ai fini della valutazione di indipendenza di ciascun amministratore non esecutivo ai sensi dell'art. 2 del Codice di Corporate Governance, si considerano di regola significative, salva la ricorrenza di specifiche circostanze da valutare in concreto caso per caso, in base al principio di prevalenza della sostanza sulla forma:

a) le relazioni commerciali, finanziarie o professionali, in essere o intercorse nei tre esercizi precedenti, con IGD, le società da essa controllate o la società controllante, o con i rispettivi amministratori esecutivi o il top management, il cui corrispettivo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:

(i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;

(ii) nel caso di relazioni con una società di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia amministratore esecutivo o con uno studio professionale o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner o associato, il 5% del fatturato annuo generato direttamente dall'amministratore nell'ambito dell'attività esercitata presso tale società, studio professionale o società di consulenza;

(iii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD;

b) le remunerazioni aggiuntive rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice di Corporate Governance o previsti dalla normativa vigente, ricevute nell'esercizio in corso o nei precedenti tre esercizi da IGD, da una sua controllata o dalla società controllante, il cui importo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:

(i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;

(ii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD".

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha valutato all'atto della nomina e, successivamente, in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio – come di prassi - la permanenza dei requisiti di

indipendenza previsti dal Codice 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 24 febbraio 2022 ha confermato la permanenza del requisito di indipendenza in capo al Presidente Rossella Saoncella, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti, Géry Robert-Ambroix che, all'atto della nomina, sono stati qualificati indipendenti. Nel corso della medesima riunione del 24 febbraio 2022 ciascun Consigliere qualificatosi come indipendente ha altresì confermato il contenuto della rispettiva attestazione resa circa il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del TUF, del Regolamento Consob Mercati e del Codice di Corporate Governance, ivi incluse l'inesistenza di eventuali ulteriori circostanze.

In data 22 febbraio 2022 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.

Gli amministratori nominati, tratti dalle liste presentate in occasione del recente rinnovo, si sono impegnati a mantenere l'indipendenza durante la durata del mandato e, se del caso, a dimettersi.

Gli amministratori indipendenti si sono riuniti in data 24 febbraio, per discutere dei temi ritenuti di maggior interesse rispetto al funzionamento del Consiglio di Amministrazione e alla gestione sociale.

Lead Independent Director

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

3.5 // GESTIONE DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate

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 nel dicembre 2006 di un'apposita Procedura per la gestione ed il trattamento delle informazioni riservate e per la comunicazione all'esterno di documenti e di informazioni. Inoltre, la Società, in aderenza alle disposizioni rivenienti dall'art. 115-bis del TUF, aveva altresì istituito, già nel giugno 2006, il Registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate.

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

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

Sono destinatari del Regolamento gli amministratori, i sindaci, i dirigenti e tutti i dipendenti della Società e/o delle sue controllate, nonché gli altri soggetti che agiscono in nome o per conto della Società e/o delle sue controllate che hanno accesso ad informazioni rilevanti o privilegiate della Società nell'esercizio di un'occupazione, di una professione o di una funzione.

La valutazione sulla natura rilevante e/o privilegiata di un'informazione è di competenza dell'Amministratore Delegato che, a tal fine, può avvalersi del supporto delle strutture aziendali di volta in volta competenti, della funzione Affari Legali e Societari e dell'Investor Relator. Qualora l'Amministratore Delegato ne ravvisi l'opportunità o la necessità, la predetta valutazione può essere rimessa al Consiglio di Amministrazione.

Qualora l'Amministratore Delegato, con il supporto delle competenti funzioni aziendali, ritenga che un'informazione abbia natura rilevante, si adopera affinché venga aggiunta una nuova sezione nella Relevant Information List all'interno della quale sono iscritti i soggetti che hanno accesso a tale informazione. Inoltre, l'Amministratore Delegato, con il supporto delle competenti funzioni aziendali, è tenuto a monitorare l'evoluzione dell'informazione rilevante al fine di valutare se e quando tale informazione possa acquisire natura privilegiata.

La Società comunica al pubblico, il prima possibile, le informazioni privilegiate con modalità che consentono un accesso rapido, gratuito, non discriminatorio e simultaneo in tutta l'Unione Europea nonché una valutazione completa, corretta e tempestiva delle informazioni medesime da parte del pubblico, mediante diffusione di un apposito comunicato stampa.

La Società può ritardare, sotto la sua responsabilità, la comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate, purché siano soddisfatte le condizioni del ritardo previste dal regolamento MAR. La decisione in ordine all'attivazione del ritardo è di competenza dell'Amministratore Delegato, il quale provvede altresì a garantire la massima riservatezza nel trattamento dell'informazione privilegiata e alle necessarie e tempestive iscrizioni all'interno dell'elenco delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate ("Insider List"), tenuto dalla Società ai sensi del Regolamento.

L'Insider List è suddivisa in due distinte sezioni: una sezione definita "occasionale" per specifiche informazioni privilegiate, così come individuate di volta in volta, che riporta i dati delle persone che hanno accesso alla stessa; una sezione definita "permanente" in cui sono inclusi i soggetti che hanno sempre accesso a tutte le informazioni privilegiate

Internal dealing

La Società, in ottemperanza all'articolo 114, comma 7, del TUF e alle disposizioni di attuazione previste dagli artt. 152-*sexies* e seguenti del Regolamento Emittenti Consob, aveva adottato già nel gennaio 2007 una procedura diretta a disciplinare gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni aventi ad oggetto azioni della Società o altri strumenti finanziari ad esse collegati compiute da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate ("**Procedura Internal Dealing**"). La Procedura Internal Dealing è stata aggiornata nel 2016 e da ultimo nel 2018 al fine di tenere conto delle novità introdotte dal MAR e delle modifiche apportate al Regolamento Emittenti Consob.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Procedura Internal Dealing disponibile sul sito *internet* http://www.gruppoigd.it/Governance/Internal-Dealing.

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

Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno più comitati con funzioni consultive e propositive e precisamente: (i) il Comitato Controllo e Rischi, (ii) il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (quale unico comitato in cui

sono accorpate le funzioni che il Codice attribuisce al Comitato Nomine e al Comitato Remunerazioni) e (iii) il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 cod. civ. da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc. coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 4, del Regolamento Mercati Consob, in virtù del quale è previsto che i comitati istituiti ai sensi del Codice siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti. Pertanto, tutti i Comitati istituiti sono composti da Amministratori Indipendenti, ad esclusione del Presidente del Consiglio di Amministrazione, qualificato come Indipendente, che non è membro di alcun comitato.

I componenti dei succitati comitati sono stati eletti in occasione dell'ultimo rinnovo dell'organo amministrativo – a seguito della nomina da parte dell'Assemblea degli azionisti – tenutasi in data 15 aprile 2021.

Per maggiori informazioni in merito al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, si rinvia a quanto indicato nella Sezione 10 della presente Relazione.

Il Regolamento di Governance adottato dalla Società regolamenta altresì le regole di funzionamento dei suoi comitati, incluse le modalità di verbalizzazione delle riunioni e le procedure per la gestione dell'informativa agli amministratori che li compongono, specificando i termini per l'invio preventivo dell'informativa e le modalità di tutela della riservatezza dei dati e delle informazioni fornite in modo da non pregiudicare la tempestività e la completezza dei flussi informativi.

Le riunioni di ciascun Comitato sono verbalizzate dal segretario all'uopo nominato e oggetto di informativa nei confronti del Consiglio in occasione delle riunioni chiamate a deliberare sugli argomenti previamente sottoposti a trattazione nei rispettivi comitati.

Delle riunioni il Presidente del Comitato ne dà informazione al primo Consiglio di Amministrazione utile convocato in occasione della relazione semestrale periodica e, comunque, almeno con cadenza semestrale.

Alle riunioni di ciascun Comitato possono assistere i componenti dell'Organo di controllo. I Comitati hanno la facoltà di accedere alle informazioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei propri compiti.

Nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione in cui vengono formulare le proposte relative alla propria remunerazione. Le convocazioni delle riunioni dei Comitati, con indicazione del giorno, dell'ora e delle modalità di partecipazione, nonché degli argomenti da trattare, sono inviate ai componenti del relativo comitato su indicazione del Presidente del Comitato, assistito di prassi dal Servizio Affari Legali e Societari della Società. Di regola la convocazione è fatta a mezzo posta elettronica ordinaria almeno due giorni prima di quello fissato per la riunione.

Nei casi di urgenza il termine può essere più breve, nel rispetto comunque di un preavviso minimo di 24 ore. L'avviso di convocazione è inviato da parte della Segreteria di Direzione della Società, oltre che ai componenti del comitato, anche agli eventuali altri soggetti invitati dal Presidente del Comitato a prendere parte alla riunione.

L'eventuale documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno è messa a disposizione dei componenti, da parte del Presidente del Comitato o del relativo segretario, con congruo anticipo.

La Società non ha costituito nessun ulteriore Comitato endoconsiliare diverso da quelli previsti dalla normativa o raccomandati dal Codice.

3.7 // AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI - COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE

3.7.1 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI

In linea con il Principio XIII del Codice di Corporate Governance, il Consiglio di Amministrazione della Società ha effettuato anche per il 2021 l'autovalutazione sull'efficacia della propria attività e il contributo di ciascuno dei componenti, attraverso procedure formalizzate di cui sovrintende l'attuazione. Nello specifico il Consiglio di Amministrazione ha affidato al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'ambito del ruolo ricoperto da quest'ultimo di supporto al processo di autovalutazione del board, la verifica della metodologia utilizzata nel relativo processo di autovalutazione svolto con l'assistenza della società di consulenza Egon Zehnder, sin dal 2007. Si precisa altresì che la Società Egon Zehnder ha svolto altresì per IGD l'incarico di assistenza per l'attuazione del Piano di Successione del Direttore Generale alla Gestione e, in precedenza, per l'elaborazione del Piano stesso che ha ad oggetto sia la successione dell'Amministratore Delegato sia delle posizioni chiave della Società, nonché l'incarico per lo svolgimento di attività di formazione.

Il processo di valutazione si è sviluppato con la seguente metodologia:

1 Invio del questionario agli 11 Consiglieri

2 Raccolta dei questionari compilati da parte dei Consiglieri

3 Interviste individuali con tutti i Consiglieri per raccogliere commenti e/o integrazioni rispetto alle risposte indicate nel questionario per raccogliere commenti e/o integrazioni rispetto alle risposte indicate nel questionario

4 Raccolta dei dati ed evidenze emersi dalla compilazione dei questionari e dalle interviste individuali

5 Elaborazione dei risultati in forma anonima ed aggregata

6 Presentazione dei risultati del Progetto al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e al Consiglio di Amministrazione

I risultati della Board Review sono stati successivamente presentati e discussi durante la seduta del Consiglio di Amministrazione del 24 febbraio 2022.

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

1 Dimensione, struttura e composizione del Consiglio di Amministrazione

2 Indipendenza, integrazione e formazione

3 Riunioni del Consiglio di Amministrazione e processi decisionali

4 Il ruolo della Presidente del Consiglio di Amministrazione

5 Rapporti tra i Consiglieri e il Management

6 Informazioni e presentazioni

7 Strategia e obiettivi

8 Governo del rischio e relativi controlli

9 Struttura, piani di successione e politiche di remunerazione

10 Comitati del Consiglio di Amministrazione

11 Il Collegio Sindacale

12 Dinamiche di Consiglio, sintesi e benchmarking

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

Sulla base dei commenti raccolti e delle analisi effettuate, al termine del mandato il Consiglio ha espresso le seguenti valutazioni:

- ✓ Il Consiglio di Amministrazione è in generale soddisfatto del lavoro svolto, con riguardo alla dimensione, alla composizione e al concreto funzionamento proprio e dei suoi comitati, considerando anche il ruolo svolto nella definizione delle strategie e nel monitoraggio dell'andamento della gestione e dell'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.
- ✓ Il Consiglio intende concentrarsi, nei prossimi anni di mandato, sulle seguenti tematiche:

  Strategie future di IGD e dialogo strategico con Coop Alleanza 3.0: si evidenzia l'auspicio di una sempre maggiore focalizzazione del Consiglio sulla strategia e sull'importanza del dialogo in materia con l'azionista di riferimento.

  Successione dell'Amministratore Delegato – bilanciamento tra strada interna e esterna: si raccomanda di fare leva in maniera efficace sul lavoro in tema di piano di successione svolto negli scorsi anni, da presentare in sintesi al nuovo Consiglio. Si ribadisce l'importanza del dialogo strategico con l'azionista di controllo per definire la strategia futura della società e, in base a questa, la scelta più efficace in termini di successione.

  Governo dei rischi: emergono alcuni spunti di riflessione, da parte di una minoranza qualificata di Amministratori che invita a riservare maggiore spazio nelle riunioni al confronto sulle tematiche connesse ai rischi aziendali.

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione venuto in scadenza lo scorso 15 aprile 2021, in vista del suo più recente rinnovo avvenuto in occasione dell'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 15 aprile 2021:

(i) aveva espresso - in ottemperanza alle raccomandazioni del Codice e tenuto conto degli esiti dell'autovalutazione eseguita l'anno precedente, sentito il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione - il proprio Orientamento sulla dimensione e composizione ritenuta ottimale del nuovo organo di amministrazione. L'Orientamento, pubblicato sul sito della Società con congruo anticipo rispetto alla pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea, comprendeva anche una riflessione sulle caratteristiche di professionalità, esperienze e competenze largamente intese degli Amministratori, anche alla luce della dimensione e della complessità della Società, dei suoi obiettivi di business e della strategia. Nell'avviso di convocazione dell'Assemblea per il rinnovo degli organi sociali, gli azionisti sono stati pertanto invitati a prendere visione dell'Orientamento reso dal Consiglio di Amministrazione uscente e, per le liste contenenti un numero di candidati superiore alla metà dei componenti da eleggere, a fornire adeguata informativa circa la rispondenza della lista all'Orientamento stesso;

(ii) aveva invitato l'azionista di maggioranza a indicare, in conformità alle raccomandazioni del Codice, il candidato alla carica di Presidente;

(iii) aveva adottato in gennaio 2021, il Piano di Successione dell'Amministratore Delegato - elaborato con il supporto della Società Egon Zehnder - il tutto in conformità con quanto previsto nella Raccomandazione 19, lett. e) del Codice.

3.7.2 COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE

Già dal 2012, l'organo di amministrazione, ritenendo sussistenti le esigenze organizzative menzionate nel Codice aveva deliberato di accorpare il Comitato per la Remunerazione e il Comitato Nomine, unificando le funzioni ad essi attribuite.

L'istituzione del "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione" è stata decisa per ragioni di ordine organizzativo ed efficienza interni al Consiglio nonché in considerazione della stretta correlazione tra le competenze del preesistente Comitato per la Remunerazione della Società e quelle spettanti al Comitato Nomine ai sensi del Codice. La Società ha verificato che i componenti del Comitato per la Remunerazione possiedano i requisiti di indipendenza, professionalità ed esperienza richiesti anche per ricoprire il ruolo di componenti del Comitato per le Nomine.

Composizione e funzionamento del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (*ex* art. 123-*bis*, comma 2, lettera d), TUF)

Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	
Timothy Guy Michele Santini	Presidente (Indipendente)
Rossella Schiavini	(Indipendente)
Silvia Benzi	(Indipendente)

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

(i) dal 1° gennaio 2021 fino al 15 aprile 2021, dai Consiglieri Rossella Saoncella, in qualità di Presidente, Livia Salvini e Timothy Guy Michele Santini, tutti Amministratori Indipendenti;

(ii) dal 20 aprile 2021 fino al 31 dicembre 2021, dai Consiglieri Timothy Guy Michele Santini, in qualità di Presidente, Rossella Schiavini e Silvia Benzi, tutti Amministratori Indipendenti.

In particolare, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è composto da tre Amministratori non esecutivi e indipendenti nominati dal Consiglio di Amministrazione, che ne nomina anche il Presidente.

Almeno un componente del Comitato possiede una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive, da valutarsi dal Consiglio di Amministrazione al momento della nomina[3].

Il Consiglio di Amministrazione, in occasione della nomina del Comitato, previa analisi dei curricula degli amministratori indipendenti candidati a comporre il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, ha verificato e attestato che tutti i consiglieri sono in possesso di almeno uno dei requisiti previsti, in termini di conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive.

Il Comitato si riunisce con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni e, in ogni caso, viene convocato con congruo anticipo rispetto alla data di svolgimento del Consiglio di Amministrazione in cui di massima verrà discussa la proposta e assunta la relativa delibera e ad esso

[3] Raccomandazione n. 26 Codice *Corporate Governance*

sarà sottoposta la documentazione idonea ad assumere le proprie determinazioni con cognizione di causa.

Nel corso del 2021, il Comitato si è riunito 7 (sette) volte, nelle date del 11 febbraio, 16 febbraio, 11 marzo, 25 marzo, 20 aprile, 30 giugno e 25 novembre. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è pari al 100% per tutti i componenti del Comitato. Parimenti, il Presidente del Collegio Sindacale ha assistito a 6 (sei) riunioni su 7 (sette). In particolare, dal 15 aprile 2021, il Presidente Gian Marco Committeri ha assistito 3 (tre) riunioni su 3 (tre).

Nel corso dell'esercizio 2021, la durata media delle riunioni è stata di circa 1 ora e 15 minuti. Le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

Alle riunioni del Comitato hanno partecipato, di norma, su invito del Presidente del Comitato stesso, il Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato, nonchè il Direttore Amministrazione, Affari legali e Societari, Contratti, HR e IT per la specifica competenza in materia.

Il Collegio Sindacale è invitato di diritto a tutte le riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.

Spetta al Presidente del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, sentito il Presidente del Consiglio di Amministrazione e coadiuvato dal relativo segretario, raccogliere indicazioni e sottoporre gli argomenti al Comitato, assicurando che le varie proposte siano corredate di tutte le informazioni necessarie per di esprimere un parere pienamente consapevole.

Il Segretario, nominato di volta in volta, redige apposito verbale di ogni riunione che, di regola, è sottoposto all'approvazione del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione con scambio di comunicazioni a mezzo mail tra il segretario all'uopo nominato e i membri del Comitato stesso.

Nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione in cui vengono formulate le proposte all'Organo di Amministrazione relative alla propria remunerazione.

Funzioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

Le funzioni che il Codice attribuisce al Comitato Nomine e al Comitato Remunerazioni sono state attribuite nel rispetto delle raccomandazioni del Codice per la composizione dei predetti comitati.

In materia di nomine, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione coadiuva il Consiglio di Amministrazione nelle attività di:

a. autovalutazione del Consiglio di Amministrazione e dei suoi comitati;

b. definizione della composizione ottimale dell'Organo di amministrazione e dei suoi comitati;

c. individuazione dei candidati alla carica di amministratore in caso di cooptazione;

d. predisposizione, aggiornamento e attuazione dell'eventuale piano per la successione dell'Amministratore Delegato e degli eventuali altri Amministratori esecutivi.

In materia di remunerazione, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è incaricato di:

e. coadiuvare il Consiglio di Amministrazione nell'elaborazione della politica per la remunerazione;

f. presentare proposte o esprimere pareri sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance, cui è legata l'erogazione delle componenti variabili, predeterminabili, misurabili e legati in parte significativa a un orizzonte di lungo periodo;

g. monitorare la concreta applicazione della politica per la remunerazione e verificare, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di performance;

h. valutare periodicamente l'adeguatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del top management.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è poi chiamato ad esprimersi sulle seguenti materie:

- la formulazione di criteri in materia di nomina del Direttore Generale e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società, la cui nomina è riservata alla competenza del Consiglio di Amministrazione;
- la formulazione di pareri sulla scelta del tipo di Organo amministrativo (monocratico o collegiale), sul numero di componenti e sui nominativi da indicare nelle sedi competenti all'assunzione delle relative delibere per le cariche di Amministratore e Sindaco, nonché di Presidente, Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione e Direttore Generale e/o Amministratore Delegato delle società controllate e collegate. A tal fine sarà compito del Presidente quello di sottoporre al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione le ipotesi di candidatura per tali cariche, d'intesa con l'Amministratore Delegato della Società

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione della Società non ha presentato liste in occasione del recente rinnovo dell'organo di amministrazione.

In particolare, nel corso dell'Esercizio, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti:

- ha svolto l'attività istruttoria necessaria e, in particolare, ha analizzato la metodologia utilizzata per il processo di autovalutazione del Consiglio di Amministrazione e dei suoi comitati;
- ha espresso il preventivo parere nella definizione della composizione ottimale dei comitati endoconsiliari;
- ha attuato il piano per la successione del Direttore Generale alla Gestione in occasione del pensionamento anticipato e dell'eliminazione del relativo ruolo e, conseguentemente: (i) ha formulato il proprio parere nella definizione della nuova organizzazione e delle relative deleghe gestionali, (ii) ha formulato il proprio parere alla nomina del nuovo Dirigente con Responsabilità Strategica, conseguente all' eliminazione del ruolo di Direttore Generale alla Gestione, (iii) ha formulato il proprio parere sulla composizione dell'organo amministrativo nonché sulla nomina delle principali cariche di amministratore e sindaco, nonché di Presidente e Consiglieri Delegati, delle società controllate, in relazione alla nuova organizzazione;
- ha coadiuvato il Consiglio di Amministrazione nell'elaborazione della politica per la remunerazione e, in particolare: (i) ha presentato proposte ed espresso pareri sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance cui è legata l'erogazione delle componenti variabili di breve e di medio-lungo termine;
- ha valutato l'adeguatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del top management.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali ed operativi con le competenti strutture aziendali, disponendo di risorse finanziarie adeguate allo svolgimento dei propri compiti e avvalendosi di consulenti esterni nei termini stabiliti dal Consiglio.

Le informazioni in dettaglio relative alle funzioni del "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione" sono rese nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti,

pubblicata ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF, disponibile sul sito *internet* http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione, a cui si fa espresso rinvio.

3.8 // REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Le informazioni della presente Sezione sono rese nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, pubblicata ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF, disponibile sul sito *internet* http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione a cui si fa espresso rinvio.

3.9 // SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E GESTIONE DEI RISCHI - COMITATO CONTROLLO E RISCHI

La Società si è dotata di un Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi (di seguito anche "SCIGR"), 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 e 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 di 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, 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.

Il Consiglio di Amministrazione, in coerenza con l'indirizzo strategico della Società, ha definito i principi cardine del Sistema di Controllo Interno anche attraverso la costituzione di specifici comitati dotati di funzioni propositive e consultive.

Tale sistema si integra con l'assetto organizzativo e di governo societario adottati dalla Società tenendo in adeguata considerazione le *best practice* esistenti in ambito nazionale e internazionale e i modelli di riferimento, anche alla luce dell'evoluzione della disciplina.

In particolare, le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi definito da IGD fanno riferimento metodologico al *CoSo Framework (Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)*; la Società pianifica ed effettua costantemente attività di sviluppo e affinamento del sistema nelle sue componenti, in una logica di miglioramento continuo.

CoSo Framework, si propone le seguenti finalità:

- stabilire una definizione di controllo interno che soddisfi le esigenze delle diverse parti interessate;
- stabilire un modello di riferimento in relazione al quale le società e le altre organizzazioni possano valutare il grado di affidabilità del controllo interno;
- fornire una base comune di riferimento (linguaggio comune) per la Direzione, gli Amministratori, gli Organi di regolazione delle attività, etc.

CoSo Framework prevede l'esistenza di correlazione tra gli obiettivi che la società persegue e le componenti del Sistema di controllo interno.

CoSo Framework individua le seguenti cinque componenti del Sistema di controllo interno, tutte interessate da tre obiettivi di: i) efficienza operativa (controllo di gestione); ii) adeguatezza informativa (controllo amministrativo-contabile); iii) conformità alla normativa (compliance), vale a dire: (a) Ambiente di Controllo; (b) Valutazione del Rischio; (c) Attività di controllo; (d) Informazione e comunicazione; (e) Attività di monitoraggio.

Le attività di progettazione del SCIGR vengono coordinate in coerenza con le valutazioni inerenti al 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 SCIGR vengono di seguito sinteticamente illustrate:

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 e i valori etici

La Società ha definito e diffuso al personale e ai soggetti che operano per suo conto un Codice Etico (di seguito anche il "Codice"), documento ufficiale che contiene l'insieme dei principi cui essa uniforma la propria attività. Il *top management* e gli organi di vigilanza e controllo che compongono il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi monitorano l'allineamento dei comportamenti alle prescrizioni del Codice. La Società si impegna a perseguire la sostenibilità economica, ambientale e sociale nei confronti degli *stakeholders* e redige e divulga un bilancio di sostenibilità. Inoltre, al fine di proseguire il processo di rafforzamento e miglioramento continuo del sistema di *Governance*, in un'ottica di consolidamento del modello di conduzione responsabile della propria attività, anche al fine di salvaguardare l'integrità e contrastare i rischi di corruzione, la Società ha concluso nell'aprile del 2020 il progetto finalizzato a rafforzare ulteriormente i propri presidi di prevenzione della corruzione. Tale adeguamento ha previsto il disegno e l'attuazione del Sistema di gestione per la prevenzione della corruzione in aderenza allo standard internazionale ISO 37001:2016 - in sinergia con gli altri strumenti di *compliance* anticorruzione già adottati - ottenendo la relativa certificazione. Tale percorso, iniziato nell'autunno del 2019, ha portato, inoltre, all'adozione di una Politica Anticorruzione e, al contempo, all'individuazione dell'Organo Direttivo, dell'Alta Direzione e della Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione.

ii) Esercizio delle responsabilità di vigilanza

L'insieme degli attori, che a diverso titolo compongono il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi della Società, garantiscono il rispetto delle previsioni normative e regolamentari relative alle responsabilità di vigilanza. In particolare, tali funzioni sono attribuite a diverso titolo, come meglio si espliciterà nel seguente capoverso, al Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, al Comitato Controllo e Rischi, al Collegio Sindacale, all'Organismo di Vigilanza, al Dirigente Preposto e alla Funzione di Internal Audit.

iii) Definizione delle strutture, delle linee di reporting e delle responsabilità del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno

Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

1) il Consiglio di Amministrazione, che ha la responsabilità di determinare e perseguire gli obiettivi strategici della Società e dell'intero gruppo, nonché di definire la natura e il livello di rischio compatibile con tali obiettivi, includendo nelle proprie valutazioni tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo;
2) l'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
3) il Comitato Controllo e Rischi, espressione del Consiglio di Amministrazione, costituito ai sensi del Codice di Corporate Governance, con il compito di supportare, mediante un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, nonché le decisioni relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;
4) il Responsabile della Funzione di Internal Audit, incaricato di verificare che il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi sia funzionante ed efficace e di adeguare il proprio Piano di Audit alle risultanze del processo di *Enterprise Risk Management* (di seguito anche "ERM");
5) il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, al quale spetta per legge la responsabilità di predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la predisposizione dei documenti di informativa finanziaria;
6) il Collegio Sindacale che vigila sull'efficacia del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
7) l'Organismo di Vigilanza *ex* D.Lgs. 231/01, il quale vigila sul rispetto del Codice Etico e verifica l'efficacia e l'adeguatezza del Modello di Organizzazione e Gestione *ex* D.Lgs. 231/01;
8) l'Organo Direttivo, l'Alta Direzione e la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione.

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

Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, in linea con le normative e le *best practice* di riferimento, si articola sui seguenti livelli:

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

Tutti gli attori coinvolti coordinano la loro attività al fine di garantire l'affidabilità ed efficacia del SCIGR ed evitare duplicazioni, inoltre le risultanze delle attività di vigilanza/controllo periodiche sono sempre condivise con gli organi di controllo, i Comitati e il Consiglio di Amministrazione in sedute anche collegiali.

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 e 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 ([4]).

Al Consiglio di Amministrazione compete inoltre, in coerenza con le previsioni di legge, la valutazione dell'adeguatezza del sistema dei controlli. Tale valutazione è fatta periodicamente, ma l'accadimento di eventi imprevisti nel corso della vita sociale può richiedere approfondimenti straordinari, volti a verificare l'efficacia dei controlli in relazione a situazioni particolari ([5]). 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, nell'accezione più ampia del termine, dei comportamenti organizzativi, della gestione dei processi, della gestione dei sistemi informativi e della comunicazione interna ed esterna.

b) Valutazione del rischio

La valutazione del rischio è considerata elemento basilare del sistema. IGD, 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* impongono, ha definito e implementato un processo di gestione integrata dei rischi, che si ispira a *standard* riconosciuti a livello internazionale in ambito ERM. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto indicato al punto a), attraverso la descrizione di quattro sotto elementi:

i) Definizione di appropriati obiettivi

La Società verifica che le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi siano costantemente allineate agli obiettivi strategici, finanziari, operativi e di *compliance* della Società.

ii) Identificazione e valutazione dei rischi

([4]) Commento all' art. 6 del Codice di Corporate Governance.
([5]) Commento all' art. 6 del Codice di Corporate Governance.

Il Modello di *Risk Management* adottato prevede una costante attività di aggiornamento e sviluppo da parte del *Management*, al fine di rendere lo stesso coerente con l'evoluzione organizzativa e di *business*.

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

Il percorso metodologico in corso alla data della presente Relazione per la gestione integrata dei rischi, nell'ambito del Gruppo, prevede periodicamente:

- l'analisi del *business* e dell'evoluzione del mercato per l'individuazione di eventuali nuovi rischi;
- l'esecuzione delle attività di analisi dei rischi identificati, dell'assetto dei ruoli e delle responsabilità connessi alla loro gestione e delle misure adottate per il loro presidio, e quindi la valutazione dei rischi da parte del *Management* delle Società del Gruppo;
- l'identificazione di opportuni "indicatori di rischio" (KRI ovvero *Key Risk Indicators*) che consentano di identificare e valutare eventuali impatti che la manifestazione dei rischi in esame possa avere sulle *performance* aziendali;
- la valutazione del livello di copertura dei rischi attraverso i presidi adottati;
- la prioritizzazione dei rischi e delle conseguenti aree di intervento nonché l'analisi della *Risk Tolerance* in linea con gli indirizzi definiti dall'Alta Direzione del Gruppo attraverso valutazioni di esposizione complessiva e di impatto dei rischi potenziali sugli obiettivi strategici;
- l'utilizzo di tecniche di analisi quantitativa finalizzate a valutare gli effetti relativi ai diversi scenari di rischio rispetto agli obiettivi di Piano, supportando in modo più efficace la valutazione circa l'esposizione al rischio e il *Risk Appetite*;
- il monitoraggio approfondito, a rotazione, dei maggiori rischi e dei presidi connessi;
- l'esecuzione di analisi di *benchmark* con società *competitor/comparable*.

Tali attività, effettuate in relazione al processo di *Enterprise Risk Management*, vengono integrate da specifiche valutazioni di rischio effettuate nell'ambito di sistemi di controllo specifici (*internal auditing*, sistema di controllo sulle procedure amministrativo-contabili *ex* L. 262/05).

iii) Identificazione e valutazione dei rischi di frode

Nell'ambito della progettazione, dell'implementazione e del monitoraggio del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, la Società pone una particolare attenzione alle potenziali aree di esposizione al rischio di frode. Il modello ERM definito identifica e valuta, nella propria *Risk Map*, un'area di rischio riferita a "*Frodi commesse dal personale della Società o dai suoi stakeholder con effetti sul patrimonio e sulla reputazione*". I presidi di controllo disegnati, in particolare relativamente alle aree di gestione amministrativo-contabile, all'area di gestione della finanza e della tesoreria, alla gestione patrimoniale e commerciale, tengono in considerazione anche aspetti relativi al rischio frode.

Le valutazioni effettuate in merito a tale area di rischio considerano non solo i risultati delle attività di controllo effettuate dagli attori del sistema, ma anche le raccomandazioni e i piani di azione emersi nel corso degli *audit* interni ed eventuali osservazioni della società di revisione, condivise con la Società.

In un'ottica di miglioramento continuo del sistema, la Società continuerà a lavorare per l'affinamento del sistema di prevenzione del rischio frode e dei suoi strumenti.

iv) Identificazione ed analisi dei cambiamenti significativi

Nell'ambito del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi definito, sono periodicamente pianificate ed eseguite attività di verifica e aggiornamento dell'analisi e valutazione dei rischi, tenuto conto delle strategie perseguite e del modello organizzativo e di *business* adottato. Pertanto, la Società promuove ed effettua periodiche attività di aggiornamento dei modelli di identificazione e valutazione dei rischi (sistema ERM, Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo *ex* D.Lgs. 231/01, sistema di controllo amministrativo-contabile *ex* L. 262/05) e della loro coerenza con le peculiarità organizzative e di *business* e con le strategie aziendali.

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

La Società ha inoltre previsto nel proprio modello ERM e nella relativa *Risk Map* anche i rischi "*Responsabilità ex D.Lgs. 231/01*" e "*Responsabilità ex L.262/05*" per la verifica periodica delle attività poste in essere, al fine di garantire l'adeguatezza ed efficacia dei relativi modelli alla normativa e all'organizzazione aziendale.

c) Attività di controllo

Le attività di controllo vengono definite nell'ambito delle norme, politiche, linee guida e procedure che possono aiutare ad assicurare che le decisioni di trattamento del rischio siano eseguite in modo adeguato. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, le attività di controllo vengono rappresentate, in continuità con quanto indicato al punto b), attraverso la descrizione di tre sotto elementi:

i) Individuazione e sviluppo di attività di controllo

Le attività di controllo definite da IGD si basano sulla definizione e l'implementazione di una serie di presidi di mitigazione dei rischi, che possono avere natura organizzativa, procedurale, operativa o riguardare i rapporti con terzi portatori di interessi. L'identificazione delle attività di controllo trae origine dalle attività di identificazione dei rischi e mappatura dei processi effettuate nell'ambito del modello di ERM, del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo *ex* D. Lgs. 231/01 e del sistema di controllo amministrativo-contabile *ex* L. 262/05. Nell'ambito di tali attività di *assessment*, la Società valuta l'adeguatezza dei controlli esistenti rispetto ai livelli di rischio rilevati e definisce azioni di rafforzamento dei controlli, in linea con gli obiettivi di controllo definiti e condivisi dal *top management*. L'effettuazione delle azioni definite viene periodicamente monitorata dagli attori del sistema, ciascuno secondo le proprie attribuzioni e responsabilità, anche attraverso specifiche attività di monitoraggio dei principali rischi identificati, mediante interviste con il *Management*, raccolta documentale e analisi dei dati.

ii) Individuazione e sviluppo di controlli generali sulla tecnologia

Il modello organizzativo adottato dalla Società prevede l'esternalizzazione di alcuni servizi di supporto alla gestione, fra i quali l'infrastruttura e la gestione dei processi di *Information Technology*. Nello

specifico, IGD nel 2021 ha avviato una gara e individuato un nuovo fornitore per la gestione dei Sistemi Informativi relativi alle aree amministrazione, pianificazione e controllo di gestione, finanza e tesoreria. Ciò consentirà un miglior presidio anche in termini di cyber security e privacy.

La Società si è dotata, inoltre, di una nuova figura di controllo (IT Manager) il quale riporta al Direttore Amm.ne, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT.

iii) Implementazione dei controlli attraverso policy e procedure

IGD, in linea con gli obiettivi di controllo definiti, con le indicazioni espresse dalle *best practices* di mercato e con gli *standard* metodologici adottati come riferimento, si è dotata di un insieme di *policy* e procedure che normano i comportamenti e le pratiche organizzative e gestionali (corpo normativo e procedurale interno). Costituiscono parte integrante del corpo normativo e procedurale interno le procedure di mercato, le procedure operative, amministrativo-contabili, il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo e le procedure previste da vigenti leggi e regolamenti.

d) Informazione e Comunicazione

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. Il corretto funzionamento del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi si basa sulla proficua interazione nell'esercizio dei compiti tra le funzioni aziendali coinvolte. Un Sistema di Controllo Interno efficiente mira al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

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

In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, l'informazione e comunicazione viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto c), attraverso la descrizione di tre sotto elementi:

i) Utilizzo delle informazioni rilevanti

Per supportare concretamente le attività di controllo, la Società acquisisce e valuta le informazioni rilevanti. In fase di monitoraggio del sistema sono previste sessioni di acquisizione informativa basate su interviste al management e su schemi di *self assessment*. La Società ha inoltre definito un set di indicatori (*Key Risk Indicators*) alimentati periodicamente con la finalità di cogliere elementi utili a 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 di Gestione dei Rischi, la Società prevede la periodica diffusione al *Management*, agli organi di controllo e al Consiglio di Amministrazione, di stati avanzamento lavori e aggiornamenti circa l'evoluzione dei livelli di rischio identificati.

ii) Comunicazione esterna

La Società promuove una politica di comunicazione esterna orientata alla trasparenza e alla completezza. In tal senso, le informazioni relative al sistema di *Governance* e al Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, e più in generale a tutti gli accadimenti aziendali di possibile interesse per gli *stakeholder*, vengono rese al pubblico mediante i canali di comunicazione istituzionale adottati dalla Società, quali l'informativa finanziaria periodica, la Relazione sul Governo Societario e gli Assetti

Proprietari, il sito web istituzionale www.gruppoigd.it e in generale tutte le comunicazioni rese disponibili al pubblico attraverso la funzione *Investor Relations*.

iii) Comunicazione interna

La comunicazione interna deve consentire che la conoscenza delle regole di Governance e di controllo definite siano diffuse agli appropriati livelli aziendali e che il *Management* risulti costantemente informato circa gli aggiornamenti e le nuove disposizioni relative al Sistema di Controllo Interno 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 e i controlli definiti dalla Società. Sono previsti canali informativi di segnalazione al *top management* e agli organi di controllo di informazioni utili al miglioramento del sistema o alla rilevazione dell'inosservanza di controlli.

e) Monitoraggio

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. In coerenza con gli standard metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto d), attraverso la descrizione di due sotto elementi:

i) Valutazioni continue e periodiche

In linea con i processi di identificazione, valutazione, gestione e monitoraggio dei rischi definiti dal sistema adottato ciascuno degli attori coinvolti nel sistema è chiamato periodicamente a effettuare attività di valutazione del funzionamento del sistema e della sua capacità di contenere i rischi entro i limiti definiti, in coerenza con gli indirizzi espressi dagli organi di controllo competenti.

ii) Valutazione e comunicazione di eventuali carenze

La periodica valutazione del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi consente di identificare, nei diversi ambiti di analisi, la necessità di intraprendere azioni di miglioramento finalizzate ad allineare il sistema alle aspettative degli organi di controllo competenti ed ai livelli di rischio tollerabili per la Società. Gli attori e gli organi del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi sono coinvolti nel processo di valutazione e comunicazione di eventuali carenze.

Descrizione delle principali caratteristiche del Sistema di Gestione dei Rischi e di Controllo Interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Fasi 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.

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 e 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 provvede, se del caso, ad apportare modifiche o integrazioni, anche con riferimento alle società operanti in Romania. L'identificazione dei rischi viene quindi declinata a livello di singolo processo amministrativo-contabile.

Valutazione dei rischi sull'informativa finanziaria

Tale attività prevede la valutazione dei rischi identificati sull'informativa finanziaria sia a livello *entity* sia a livello di processo e di singola transazione, valutando la bontà dei presidi esistenti per mitigare efficacemente i rischi inerenti, rilevati nell'ambito del processo amministrativo-contabile.

L'approccio adottato tiene in considerazione sia i possibili rischi di errore non intenzionale sia i rischi che possano essere commesse attività fraudolente, prevedendo la progettazione ed il monitoraggio di presidi e di controlli atti a garantire la copertura di tali tipologie di rischi, nonché il coordinamento con i protocolli di controllo implementati nell'ambito di altre componenti del complessivo sistema di controllo interno.

Inoltre, l'approccio adottato tiene in considerazione sia i controlli di natura manuale sia quelli relativi ai sistemi informativi a supporto dei processi amministrativo-contabili, vale a dire i cosiddetti controlli automatici a livello di sistemi applicativi e gli *IT general controls* a presidio degli ambiti attinenti all'accesso ai sistemi, il controllo degli sviluppi e delle modifiche dei sistemi e, infine, l'adeguatezza delle strutture informatiche. Il sistema di controllo, a livello *entity* e 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 e un approfondimento sui nuovi processi inseriti nel perimetro rilevante a seguito della *review* dello *scoping*. Il Dirigente Preposto monitora costantemente l'adeguatezza dei controlli rilevati avviando, ove necessario, azioni correttive.

Identificazione dei controlli a fronte dei rischi individuati

Sulla base delle risultanze dell'attività di rilevazione dei processi, rischi e controlli, la Società definisce un piano di miglioramento finalizzato all'introduzione e/o alla modifica di controlli sia a livello generale che a livello di singolo processo e procede alla definizione o all'aggiornamento delle procedure amministrativo-contabili. Le procedure amministrativo-contabili di IGD sono state definite e

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 e il funzionamento del Gruppo.

Valutazione dei controlli a fronte dei rischi individuati

È previsto un monitoraggio continuo delle procedure amministrativo-contabili; a tal fine sono pianificate ed eseguite specifiche attività di *testing*, per accertare la corretta esecuzione da parte delle funzioni aziendali dei controlli previsti dalle procedure amministrativo-contabili nonché l'implementazione dei relativi interventi correttivi definiti. Tali verifiche sono condotte sul perimetro delle società operanti in Italia e in Romania.

Ruoli e Funzioni coinvolte

Il Sistema di Controllo Interno e di 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 Controllo Interno e di Gestione dei Rischi 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.

* * *

Anche per l'Esercizio di riferimento, sulla base delle valutazioni del Comitato Controllo e Rischi, che tiene conto delle risultanze dell'attività di *Risk Management*, nonché sulla base delle valutazioni dell'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, delle verifiche svolte dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, delle relazioni dell'*Internal Audit*, dell'Organismo di Vigilanza e da ultimo, dal Riesame della Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione, il Consiglio di Amministrazione ha valutato l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto.

3.9.1 CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Il Consiglio di Amministrazione, in occasione della riunione tenutasi il 20 aprile 2021, ha affidato all'Amministratore Delegato altresì l'incarico di istituzione e mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Nel corso dell'Esercizio, l'Amministratore Delegato ha:

- curato l'identificazione dei principali rischi aziendali, nell'ambito del Progetto di Enterprice Risk Management, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, e li ha sottoposti periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione, supportato dal Comitato Controllo e Rischi;

- dato 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, nell'ambito del Progetto di Enterprice Risk Management;
- si è occupato dell'adattamento di tale Sistema, nell'ambito del Progetto di Enterprice Risk Management, alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;
- ha riferito periodicamente al Comitato Controllo e Rischi in merito a problematiche e criticità emerse con particolare riferimento al rischio pandemico che ha interessato l'Esercizio di riferimento – in continuità con quello precedente – che hanno caratterizzato lo svolgimento della propria attività negli esercizi 2020 e 2021, affinché il comitato potesse prendere le opportune iniziative.

3.9.2 COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Il Comitato Controllo e Rischi è costituito nell'ambito del Consiglio di Amministrazione, secondo le regole del Codice ([6]).

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

Comitato Controllo e Rischi fino al 15 aprile 2021

Elisabetta Gualandri	Presidente (Indipendente)
Luca Dondi Dall'Orologio	(Indipendente)
Isabella Landi	(Indipendente)

Comitato Controllo e Rischi dal 20 aprile 2021

Rossella Schiavini	Presidente (Indipendente)
Rosa Cipriotti	(Indipendente)
Antonio Rizzi	(Indipendente)

Il Comitato Controllo e Rischi in carica è composto da Rossella Schiavini, con funzioni di Presidente, Rosa Cipriotti e Antonio Rizzi nominati dal Consiglio di Amministrazione, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli azionisti del 15 aprile 2021. Il Comitato Controllo e Rischi risulta composto interamente da Amministratori indipendenti.

A tal proposito, il Consiglio di Amministrazione, al momento della nomina dei componenti, ha esaminato i curricula dei consiglieri indipendenti candidati e ha valutato, in capo agli stessi, il possesso

([6]) Raccomandazione 16 del Codice.

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.

Il Comitato Controllo e Rischi possiede, nel suo complesso, un'adeguata competenza nel settore di attività in cui opera la Società, funzionale a valutare i relativi rischi, oltre che un'adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi.

Il Comitato Controllo e Rischi si riunisce con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni e, comunque, in corrispondenza delle riunioni del Consiglio di Amministrazione convocate per l'esame delle relazioni finanziarie periodiche, e può accedere alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie allo svolgimento dei propri compiti.

Le riunioni del Comitato Controllo e Rischi sono presiedute dal Presidente e, di volta in volta, viene nominato il segretario incaricato di redigere il verbale della riunione che, di regola, è successivamente sottoposto all'approvazione del Comitato Controllo e Rischi con scambio di comunicazioni a mezzo mail tra il segretario all'uopo nominato e i membri del Comitato stesso.

Alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi, su invito del Presidente dello stesso, partecipano l'Amministratore Delegato in qualità di incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nonché il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato. Viene altresì invitato a partecipare alle riunioni del Comitato il Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Funzioni attribuite al Comitato Controllo e Rischi

Il Comitato Controllo e Rischi supporta il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti a quest'ultimo affidati in materia di controllo interno e di gestione dei rischi.

In particolare, il Comitato Controllo e Rischi supporta il Consiglio di Amministrazione nelle seguenti funzioni:

a) definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in coerenza con le strategie della Società e valuta, con cadenza almeno annuale, l'adeguatezza del medesimo sistema rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché la sua efficacia;

b) nomina e revoca il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, definendone la remunerazione coerentemente con le politiche aziendali, e assicurandosi che lo stesso sia dotato di risorse adeguate all'espletamento dei propri compiti. Qualora decida di affidare la funzione di *internal audit*, nel suo complesso o per segmenti di operatività, a un soggetto esterno alla Società, assicura che esso sia dotato di adeguati requisiti di professionalità, indipendenza e organizzazione e fornisce adeguata motivazione di tale scelta nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari;

c) approva, con cadenza almeno annuale, il piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, sentito il Collegio Sindacale e l'Amministratore Delegato;

d) valuta l'opportunità di adottare misure per garantire l'efficacia e l'imparzialità di giudizio delle altre funzioni aziendali con specifici compiti in tema di controllo interno e gestione dei rischi, verificando che siano dotate di adeguate professionalità e risorse;

e) attribuisce al Collegio Sindacale o a un organismo appositamente costituito le funzioni di vigilanza ex art. 6, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n. 231/2001. Il Consiglio di Amministrazione valuta l'opportunità di nominare all'interno dell'organismo almeno un amministratore non esecutivo e/o un membro del Collegio Sindacale e/o il titolare di funzioni legali o di controllo della Società, al fine di assicurare il coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

f) valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nell'eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva indirizzata al Collegio Sindacale;

g) descrive, nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, le principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e le modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, indicando i modelli e le *best practice* nazionali e internazionali di riferimento, esprime la propria valutazione complessiva sull'adeguatezza del sistema stesso e dà conto delle scelte effettuate in merito alla composizione dell'organismo di vigilanza di cui alla precedente lettera e)[7].

Inoltre, il Comitato Controllo e Rischi, con riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, oltre a quanto già sopra elencato, nel coadiuvare il Consiglio di Amministrazione, svolge le seguenti funzioni:

h) valutare, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;

i) valutare l'idoneità dell'informazione periodica, finanziaria e non finanziaria, a rappresentare correttamente il modello di business, le strategie dell'Emittente, l'impatto della sua attività e le performance conseguite;

j) esaminare il contenuto dell'informazione periodica a carattere non finanziario rilevante ai fini del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

k) esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali e supportare le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla estinzione dei rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui quest'ultimo sia venuto a conoscenza;

l) esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione internal audit;

m) monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di internal audit;

n) affidare alla funzione di internal audit, ove ne ravvisi l'esigenza, lo svolgimento di eventuali verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;

o) riferire al Consiglio di Amministrazione, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta, sull'adeguatezza e sull'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

p) coadiuvare il Consiglio di Amministrazione nell'individuazione dei componenti dell'Organismo di Vigilanza, supportando il Consiglio altresì nella valutazione sull'opportunità di nominare

[7] Raccomandazione n. 33 Codice di *Corporate Governance*

all'interno dell'organismo almeno un amministratore non esecutivo e/o un membro del Collegio Sindacale e/o il titolare di funzioni legali o di controllo della Società, al fine di assicurare il coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

q) Le prerogative del Comitato Controllo e Rischi rappresentano un elenco aperto che si può arricchire di ulteriori funzioni.

r) 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 dell'esercizio 2021, il Comitato Controllo e Rischi ("Comitato") ha preso atto che il modello di Enterprise Risk Management ("ERM") adottato prevede la gestione del processo con il supporto della Società Ernst & Young ("E&Y") e che tale processo riguarda sia la Capogruppo che le società controllate.

Nel corso del 2021 il Comitato ha incontrato periodicamente E&Y approfondendo:

- la metodologia adottata per la rilevazione e valutazione dei rischi;

- la mappa dei rischi definita per il 2021;

- l'impianto dei presidi esistenti;

- le risultanze del cruscotto con i Key Risk Indicators ("KRI") relativi ai rischi individuati nella mappa 2021.

Il Comitato ha inoltre ricevuto l'aggiornamento su specifici rischi oggetto di approfondimento pianificato per il 2021 (Modulo B "Risk Monitoring & reporting" del Piano ERM 2021), in particolare il Rischio 06/07 "Crisi delle superfici (commerciali e retail)" e il Rischio 03 "Non ottimale gestione della penetrazione del mercato e-commerce sul business".

Il Comitato non ha evidenziato criticità di processo né di metodo e ha richiesto:

(i) di prevedere, a partire dal 2022, una valutazione periodica dei rischi, tramite cruscotto dei KRI, su base trimestrale;

(ii) di mantenere il focus sui rischi strategici ex Modulo B già evidenziati, integrando l'analisi degli stessi con approfondimenti sia quantitativi che qualitativi (benchmarking con i competitor, valutazione di impatto e di efficienza delle azioni di mitigazione);

infine, (iii) ha anticipato di voler procedere ad una valutazione dei rischi a valle dell'approvazione del nuovo Piano Industriale e quindi alla definizione del nuovo piano lavori ERM per il 2022.

In merito alla funzione di Internal Audit, della quale è incaricata la società Gran Thornton Consultants Srl, il Comitato ha ricevuto periodico riscontro sulle attività pianificate ex Piano di Audit 2021; ha espresso parere favorevole alla proposta di rinnovo dell'incarico per il triennio 2022-2024 alla medesima società in un'ottica di continuità; ha inoltre preso visione ed espresso parere favorevole alla bozza di piano di Audit 2022 che sarà poi oggetto di specifica approvazione del Cda in occasione del rinnovo dell'incarico succitato.

Infine, nel corso del 2021 il Comitato, tra le proprie attività istruttorie, ha richiesto alla Direzione Amministrazione, Affari legali e societari, ed ottenuto con puntualità, un riscontro periodico trimestrale circa l'andamento dell'attività di credit management, non evidenziando particolari criticità. Il medesimo processo è stato anche oggetto di uno specifico Audit previsto dal Piano 2021.

Il Comitato, sulla base delle attività e verifiche svolte, ha confermato che lo SCIGR esistente appare adeguato al modello di business della Società.

Nel corso del 2021, il Comitato si è riunito 8 (otto) volte, nelle date del 28 gennaio, 22 febbraio, 20 aprile, 4 maggio, 30 giugno, 29 luglio, 29 ottobre, 19 novembre.

La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è stata pari al 97%.

Le riunioni del Comitato Controllo e Rischi hanno visto la partecipazione del Presidente del Collegio Sindacale per una percentuale pari al 100%.

La durata media delle riunioni è stata di circa 1 ora (un'ora). Le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

Il Comitato Controllo e Rischi, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali ed operativi con le competenti strutture aziendali, disponendo di risorse finanziarie adeguate allo svolgimento dei propri compiti e avvalendosi di consulenti esterni nei termini stabiliti dal Consiglio.

3.9.3 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT

Nel 2021 il Consiglio di Amministrazione della Società, su proposta dell'Amministratore Delegato, incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, previo parere del Comitato Controllo e Rischi, nonché sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato di rinnovare l'incarico di Responsabile della funzione di Internal Audit in outsourcing al dott. Mario Galiano, della società Grant Thornton Consultants S.r.l., per il triennio 2022-2023-2024, quale soggetto incaricato di verificare che il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi adottato dalla Società sia funzionante, adeguato e coerente con le linee di indirizzo definite dal Consiglio e, contestualmente, ne ha approvato il piano di lavoro per l'anno 2022.

Grant Thornton Consultants S.r.l. è tra i principali leader del settore dell'Advisory, di riconosciuta una consolidata esperienza, con un personale professionale organizzato e qualificato in materia di Internal Audit, Gestione dei rischi, Valutazione del Sistema di Controllo Interno e Compliance. Alla data della presente relazione non sussistono incarichi, rapporti contrattuali o altri elementi tali da evidenziare un conflitto di interesse tra Grant Thornton Consultants S.r.l. e alcuna delle società appartenenti al Gruppo IGD.

Il Consiglio ha definito la remunerazione per l'incarico della Funzione di Internal Audit coerentemente con le politiche aziendali e con le pratiche di mercato (ii) assicurandosi che sia dotata di risorse adeguate all'espletamento dei propri compiti.

Il Responsabile della Funzione di Internal Audit non è responsabile di alcuna area operativa, dipende gerarchicamente dal Consiglio e ha accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico.

Nel Corso dell'Esercizio, il Responsabile della Funzione di *Internal Audit* in particolare ha:

a) verificato, 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) predisposto le relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi, nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento. Le relazioni periodiche contengono una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

c) predisposto tempestivamente relazioni su eventi di particolare rilevanza;

d) trasmesso le relazioni di cui ai precedenti punti ai Presidenti del Comitato Controllo e Rischi, del Collegio Sindacale, del Consiglio di Amministrazione nonché all'Amministratore Delegato;

e) verificato, nell'ambito del piano di audit, l'affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile.

Il Responsabile della Funzione *Internal Audit* – coordinandosi con le attività riferite al progetto ERM - a garanzia dello svolgimento del processo basato sull'analisi e prioritizzazione dei principali rischi, garantisce un periodico *reporting* all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno, al Comitato Controllo e Rischi e, ove richiesto, al Consiglio di Amministrazione.

3.9.4 IL MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.lgs. 231/2001

Il sistema di controllo interno è rafforzato attraverso l'adozione di un apposito modello organizzativo, approvato dal Consiglio di Amministrazione sin dal maggio 2006 (il "**Modello Organizzativo**") e, successivamente, oggetto di revisione ed aggiornamento a seguito dell'evoluzione normativa. In particolare: (i) nel corso del 2018 è stato instituito il sistema di segnalazione "*Whistleblowing*", introdotto dalla legge n. 179/2017 che prevede l'obbligo di creazione di uno o più canali informativi che consentano a soggetti apicali e sottoposti di presentare segnalazioni di condotte illecite garantendo la riservatezza e anonimato del segnalante; (ii) nel corso del 2020 il MOG è stato sottoposto a una revisione complessiva, in particolare è stato integrato con il Sistema Anticorruzione già implementato dalla Società, in occasione della recente certificazione UNI ISO 37001:2016 "*Anti bribery management system*", rilasciata da RINA Services S.p.A., organismo indipendente di certificazione accreditato da Accredia (Ente Nazionale di accreditamento degli organismi di certificazione e ispezione designato dal Governo) e leader italiano nella valutazione della conformità.

L'attuale MOG adottato dalla Società è aggiornato rispetto alle ultime fattispecie di reato introdotte dal D.lgs. 231/2001.

Il Modello Organizzativo mira ad assicurare la messa a punto di un sistema, modulato sulle specifiche esigenze determinate dall'entrata in vigore del D.lgs. 231/2001, concernente la responsabilità amministrativa delle società per i reati commessi da soggetti apicali o sottoposti, nello svolgimento delle proprie funzioni.

Il Modello Organizzativo si compone, strutturalmente, come di seguito descritto:

a) la Parte Generale, comprensiva del Sistema disciplinare idoneo a dare forza a tutte le regole che compongono il Modello Organizzativo;

b) le singole Parti Speciali per ciascuna famiglia di reati applicabili alla Società;

c) la Matrice di Identificazione delle Attività a Rischio («MIAR») realizzata mediante l'acquisizione delle informazioni utili alla conoscenza dell'attività e del sistema organizzativo di IGD;

d) il Codice Etico, i cui principi e disposizioni costituiscono specificazioni esemplificative degli obblighi generali di diligenza, correttezza e lealtà che qualificano l'adempimento delle prestazioni lavorative e il comportamento nell'ambiente di lavoro;

e) l'Organismo di Vigilanza, quale organo appositamente 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 appositamente incaricato una Società di consulenza esterna, che fornisce il necessario supporto operativo per la gestione ed analisi dei flussi informativi istituiti ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. d), del D.lgs. 231/2001, ed effettua specifici *audit* sulla base delle evidenze ricevute per il tramite dei suddetti flussi informativi.

L'Organismo di Vigilanza attualmente in carica, nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021, è composto da membri esterni alla Società e, segnatamente, dai sig.ri Gilberto Coffari, in qualità di Presidente, Paolo Maestri e Alessandra De Martino.

L'Organismo di Vigilanza resterà in carica fino all'approvazione, da parte dell'Assemblea ordinaria degli azionisti, del bilancio al 31 dicembre 2023. I componenti dell'Organismo di Vigilanza non ricoprono altre cariche all'interno della Società e sono dotati di competenze professionali in grado di assicurare la presenza di specifiche competenze per poter espletare efficacemente i compiti allo stesso attribuiti.

L'Organismo di Vigilanza ha due linee di *reporting*: una continuativa 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, per il tramite della società incaricata di svolgere le attività di verifica, si rapporta altresì con il Comitato Controllo e Rischi al fine di coordinare le rispettive attività di controllo, fermo restando l'autonomia funzionale e la diversa finalità dei due organi. Alla luce di ciò, la Società ha ritenuto non necessario nominare un amministratore non esecutivo e/o un membro del collegio sindacale e/o il titolare di funzioni legali o di controllo dell'Emittente quale membro dell'Organismo di Vigilanza, ritenendo adeguato e funzionale l'attuale coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Il Modello Organizzativo è disponibile, altresì, sul sito *internet* della Società http://www.gruppoigd.it/Governance/Modello-Organizzativo.

3.9.5 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.

Il Consiglio di Amministrazione, in quanto organo di supervisione strategica nell'ambito del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, con il supporto del Comitato Controllo e Rischi valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nell'eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva indirizzata al 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.*

3.9.6 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

In data 13 dicembre del 2018, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Collegio Sindacale, ha nominato con effetto dal 1° gennaio 2019 e a tempo indeterminato, il dott. Carlo Barban, Direttore Amministrazione, Affari Legali e Societari, Contratti, HR e IT della Società quale Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari, attribuendo allo stesso i relativi compiti, nonché adeguati poteri e mezzi.

In coerenza con quanto indicato all'articolo 23.5 dello Statuto, a sua volta in compliance con le disposizioni contenute nell'art. 154-bis del TUF, il Consiglio di Amministrazione ha nominato, previo parere del Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari, scegliendolo tra soggetti in possesso di una maturata esperienza complessiva di almeno un quinquennio nell'esercizio di: a) attività di amministrazione o di controllo e svolto compiti direttivi presso società o enti che abbiano un patrimonio non inferiore a dieci milioni di Euro; ovvero b) attività professionali, anche nell'ambio della revisione, strettamente attinenti alle attività dell'impresa e alle funzioni che il Dirigente Preposto è chiamato a svolgere.

Il Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari predispone adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e, ove previsto, del bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario.

Il Consiglio di Amministrazione vigila affinché il Dirigente Preposto disponga di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti a lui attribuiti, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative e contabili.

Gli atti e le comunicazioni della Società diffusi al mercato, e relativi all'informazione contabile anche infra-annuale, sono accompagnati da una dichiarazione scritta del Dirigente Preposto, che ne attesta la corrispondenza alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, unitamente all'organo/i delegato/i, attesta con apposita relazione sul bilancio di esercizio, sul bilancio semestrale abbreviato e, ove redatto, sul bilancio consolidato, l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio e consolidato.

Il Dirigente Preposto attesta, altresì, che il Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato:

- **a)** siano redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606 del 19 luglio 2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio;
- **b)** corrispondano alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- **c)** siano idonei a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

Da ultimo, il Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari, unitamente all'organo/i delegato/i, attesta che la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

. ***

Il Consiglio, nel corso dell'Esercizio, non ha ritenuto di adottare ulteriori misure per garantire l'efficacia e l'imparzialità di giudizio delle altre funzioni aziendali coinvolte nei controlli. (Raccomandazione 33, d). Il Consiglio si riserva sin d'ora di svolgere ulteriori valutazioni, nell'ambito delle proprie attività.

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

La Società è consapevole che le diverse funzioni di controllo sono state ideate dal legislatore come un sistema articolato, in grado di essere efficace proprio in ragione della molteplice titolarità soggettiva e della differente prospettiva in cui ogni funzione di controllo è chiamata ad operare.

È peraltro evidente che il complessivo operare delle diverse funzioni di controllo possa trarre un vantaggio in termini di efficienza da momenti di coordinamento tra soggetti operanti, pur nel doveroso e fondamentale rispetto del principio di indipendenza e autonomia, soprattutto ove l'ambito oggettivo dei controlli coincida.

In tale prospettiva, la Società si è fatta promotrice di incontri tra Organismi di Controllo al fine di favorire il coordinamento delle attività, come di seguito riportate.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e il Presidente del Collegio Sindacale (anche nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno sulla Revisione Contabile), con la periodicità da questi identificata, e 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 Delegato (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, il Presidente dell'Organismo di Vigilanza nonché la Funzione di Conformità.

Per l'esercizio 2021, tale riunione si è svolta in data 3 agosto 2021 e 22 febbraio 2022 ed ha visto la presenza del Presidente del Comitato Controllo e Rischi, del Collegio Sindacale, della funzione di *Internal Audit*, della Società di Revisione, dell'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno, della funzione Anticorruzione, del Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari.

Nel corso dell'Esercizio, il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e l'Amministratore Delegato – Incaricato del Sistema di controllo - si sono incontrati periodicamente con il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*:

a) per esaminare preventivamente il piano annuale di attività di quest'ultimo, suggerendo le eventuali integrazioni del piano di attività stesso in relazione alla programmazione delle attività di controllo che il Comitato avrà predisposto;

b) per ricevere e discutere le risultanze delle attività svolte dal Responsabile della Funzione di Internal Audit, suggerendo, se del caso, ulteriori iniziative.

Il Presidente dell'Organismo di Vigilanza si coordina con il Responsabile della Funzione di *Internal Audit* per esaminare i piani annuali di attività.

3.10 // INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

La Società, sin dal 1° gennaio 2011, applica la Procedura per le operazioni con Parti Correlate (la "Procedura OPC") approvata dal Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, in data 11 novembre 2010, e da ultimo aggiornata ed in vigore dal 1° luglio 2021, in conformità con le ultime modifiche al Regolamento in materia di Operazioni con Parti Correlate, al Regolamento Emittenti e al Regolamento Mercati (delibere n. 21624 e 21623) pubblicate da Consob l'11 dicembre 2020 in attuazione della delega contenuta nel D.Lgs. 10 giugno 2019, n. 49 che ha recepito la direttiva europea Shareholder Rights Directive II.
Contestualmente all'approvazione della Procedura OPC, il Collegio Sindacale della Società ha valutato la conformità di tale procedura ai principi indicati nel Regolamento in materia di Operazioni con Parti Correlate.
La Procedura OPC 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 nuova nozione di Parte Correlata è definita mediante il rinvio mobile ai principi contabili internazionali pro tempore vigenti, adottati secondo la procedura di cui all'articolo 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del 19 luglio 2002. Con riguardo al perimetro delle parti correlate, si precisa l'estensione volontaria – in continuità con il passato - della Procedura OPC alle società Unicoop Tirreno Soc. Coop., attuale azionista della Società, nonché Unipol UGF, quest'ultima avuto riguardo ai rapporti partecipativi in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0..
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 in materia di Operazioni con Parti Correlate. Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate è composto da tre Amministratori Indipendenti nominati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione.
Al fine di verificare previamente l'eventuale correlazione ex ante dei soggetti che hanno il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività della Società, compresi gli amministratori (esecutivi o meno) (cd. "Dirigenti con Responsabilità Strategiche"), in occasione della nomina degli stessi è richiesto il rilascio di una specifica autodichiarazione al fine di accertate l'esistenza di eventuali rapporti di correlazione, in tal modo attuando correttamente i presidi adottati nella Procedura Parti Correlate.
Inoltre, in occasione delle delibere del Consiglio di Amministrazione aventi ad oggetto le operazioni con Parti Correlate, la Procedura OPC prevede che gli Amministratori coinvolti nell'Operazione, si astengano dalla votazione sulla stessa ma possano partecipare alla riunione e alla discussione consiliare. Si ritengono "Amministratori Coinvolti nell'Operazione", gli amministratori che abbiano nell'operazione un interesse, per conto proprio o di terzi, in conflitto con quello della Società (come definiti nel Regolamento Consob in materia di Operazioni con Parti Correlate).

Composizione e funzionamento del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

Comitato per le Operazioni con Parti Correlate fino al 15 aprile 2021	
Luca Dondi Dall'Orologio	Presidente (Indipendente)
Livia Salvini	(Indipendente)

Eric Jean Véron	(Indipendente)
Comitato per le Operazioni con Parti Correlate dal 20 aprile 2021	
Antonio Rizzi	Presidente (Indipendente)
Silvia Benzi	(Indipendente)
Robert-Ambroix Gery	(Indipendente)

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione a seguito del recente rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021.
Il Comitato Parti Correlate si riunisce con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni e, in ogni caso, viene convocato con congruo anticipo rispetto alla data di svolgimento del Consiglio di Amministrazione in cui di massima verrà discussa la proposta e assunta la relativa delibera e ad esso sarà sottoposta la documentazione idonea ad assumere le proprie determinazioni con cognizione di causa. I lavori sono coordinati dal Presidente del Comitato Parti Correlate e il segretario nominato di volta in volta incaricato di redigere apposito verbale di ogni riunione, che di regola è sottoposto all'approvazione del Comitato con scambio di comunicazioni a mezzo mail tra il segretario all'uopo nominato e i membri del Comitato stesso.
Nel corso del 2021, il Comitato Parti Correlate si è riunito 4 (quattro) volte, nelle date del 25 febbraio, 9 aprile, 28 giugno e 27 dicembre con la presenza pari al 100% di tutti i componenti. Il Presidente del Collegio Sindacale ha partecipato a 3 (tre) riunioni su 4 (quattro).
La durata media delle riunioni è stata pari a 55 (cinquantacinque) minuti circa.
La Procedura OPC è resa pubblica mediante pubblicazione sul sito internet della Società al seguente link https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/07/2021-06-01-Procedura-parti-correlate.pdf al quale si rimanda per il dettaglio.

3.11 // COLLEGIO SINDACALE

3.11.1 NOMINA E SOSTITUZIONE

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 forniscono una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato. Le liste possono essere presentate da soci che posseggono, individualmente o congiuntamente ad altri, una quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2021, al 4,5% del capitale sociale di IGD secondo quanto stabilito con determinazione dirigenziale Consob n. 44 del 29 gennaio 2021).
La nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti ai sensi dell'art. 26.9 dello Statuto e la sostituzione degli stessi sono effettuate in modo che sia assicurata una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.
L'art. 26 dello Statuto prevede che all'elezione dei membri del Collegio Sindacale si proceda come segue:

- dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli azionisti sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi e due sindaci supplenti;
- il terzo sindaco effettivo ed il terzo sindaco supplente sono tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa;
- qualora la composizione del Collegio Sindacale, ad esito delle votazioni, non consenta il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione nella rispettiva sezione – risulterebbero eletti per ultimi nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono sostituiti dai primi candidati non eletti dalla stessa lista e della stessa sezione appartenenti al genere meno rappresentato, nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito. In assenza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della sezione rilevante della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea nomina i sindaci effettivi o supplenti mancanti con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

Nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli azionisti presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che abbiano ottenuto la maggioranza semplice dei voti, comunque in modo tale da assicurare una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

La presidenza del Collegio Sindacale spetta al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

I candidati alla carica di sindaco dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla legge. Ai fini della definizione del requisito di professionalità di coloro che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di: (a) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società, ovvero (b) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società, è stabilito quanto segue:

- hanno stretta attinenza all'attività della Società tutte le materie di cui alla precedente lettera (a) connesse all'attività immobiliare e alle attività inerenti a settori economici attinenti a quello immobiliare;
- sono settori economici attinenti a quello immobiliare quelli in cui operano le imprese controllanti, ovvero che possono essere assoggettate al controllo o collegate ad imprese operanti nel settore immobiliare.

Non possono essere nominati sindaci e, se eletti decadono dall'incarico, coloro che si trovano in situazioni di incompatibilità previste dalla legge e coloro che non posseggono i requisiti di onorabilità e professionalità stabiliti, nonché coloro che ricoprano la carica di sindaco effettivo in più di cinque società italiane quotate nei mercati regolamentati italiani. Nel computo non vanno considerate le cariche ricoperte in società controllanti, controllate ovvero assoggettate al controllo della medesima controllante.

Per quanto concerne il Presidente del Collegio Sindacale, in conformità alle disposizioni previste nell'art. 148, comma 2-bis, TUF lo stesso è stato nominato dall'Assemblea tra i candidati sindaci eletti dalla minoranza, in applicazione agli artt. 26.4 e 26.5 dello Statuto, in compliance con la normativa vigente

che prevede che la presidenza del Collegio Sindacale spetti al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

3.11.2 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)

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

(i) Dal 1 gennaio 2021 fino al 15 aprile 2021, da Anna Maria Allievi, in qualità di Presidente, Daniela Preite e Roberto Chiusoli, in qualità di Sindaci Effettivi e da Pierluigi Brandolini, Laura Macrì e Paolo Prandi, in qualità di Sindaci Supplenti.

(ii) Dal 15 aprile 2021 fino al 31 dicembre 2021, da Gian Marco Committeri, in qualità di Presidente, Massimo Scarafuggi e Daniela Preite in qualità di Sindaci Effettivi e da Daniela Del Frate, Aldo Marco Maggi e Ines Gandini, in qualità di Sindaci Supplenti.

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021 e rimarrà in carica fino alla data dell'Assemblea che approverà il bilancio al 2023.

I signori Massimo Scarafuggi e Daniela Preite, Sindaci Effettivi, nonché Daniela Del Frate e Aldo Marco Maggi, Sindaci Supplenti, sono stati tratti dalla lista n. 1, presentata dal Socio di maggioranza Coop Alleanza 3.0 soc.coop. (titolare di una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale), che è stata votata dal 51,24% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Il Presidente del Collegio Gian Marco Committeri e il Sindaco Supplente Ines Gandini sono stati tratti dalla lista n. 3 presentata dal socio Europa Plus SCA SIF (titolare di una partecipazione pari al 4,50001% del capitale sociale), che è stata votata dal 17,94% delle azioni rappresentate in Assemblea;

Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Collegio Sindacale.

Gian Marco Committeri

Presidente del Collegio Sindacale

Nato a Torino nel 1969, laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" nel 1993. Dal 1993 è iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma ed è socio dello Studio Tributario Associato (ora Alonzo Committeri & Partners). Ha maturato una significativa esperienza nell'ambito della consulenza fiscale e societaria, con particolare riferimento alle operazioni di finanza straordinaria (M&A), al settore dell'entertainment, del diritto d'autore e del real estate. Tra i principali clienti assistiti vi sono fondi di private equity, primari operatori del settore cinematografico e televisivo ed istituzioni di interesse pubblico. Ricopre numerose cariche di amministrazione e controllo in società ed è membro di comitati consultivi di fondi immobiliari chiusi. Ha maturato una importante esperienza nella valutazione delle aziende e di specifici asset. È autore di numerose pubblicazioni in materia tributaria sulle principali riviste e periodici nazionali (Corriere Tributario, Il Fisco, La Gestione Straordinaria delle imprese) nonché sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (Norme e Tributi) e siti specializzati. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 4.

Daniela Preite

Sindaco effettivo

Nata a Ruffano (LE) nel 1969, si è laureata in Scienze Economiche e Bancarie, con lode, presso l'Università del Salento, ha conseguito un Dottorato di Ricerca in Economia Aziendale presso

l'Università degli Studi di Bari. È *Affiliate* Professor presso SDA Bocconi *School of Management* e Professore di Economia Aziendale presso l'Università del Salento. È Vicepresidente di Coop Lombardia, membro del CdA di Scuola Coop, nonché Sindaco di Insieme Salute e di Cassa Mutualistica Interaziendale. È autrice di numerose pubblicazioni su temi di Management, a livello nazionale ed internazionale. Temi di didattica e di ricerca, con partecipazioni a convegni in Italia e all'estero: Contabilità e Bilancio, Programmazione e Controllo, *General Management*, *Performance*, *Accountability* e Sostenibilità, Società partecipate, *Corporate Governance*. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 4.

Massimo Scarafuggi

Sindaco Effettivo

Nato a Firenze nel 1966, laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Firenze nel 1991. Dopo una breve esperienza professionale nel campo della revisione presso la società di revisione "Reconta Ernst & Young", si è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Firenze ed ha iniziato la propria attività di dottore commercialista fondando, nel 1997, il proprio studio. Iscritto al Registro dei Revisori Legali, ha ricoperto e ricopre la carica di sindaco e di consigliere di sorveglianza, in banche (Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.a., Banca Ifigest S.p.a., Banca Area Pratese S.c., Banca di Pescia S.c.), SGR (Value Italy SGR S.p.a., QuattroR SGR S.p.a.) e società, quotate (Aeroporto G. Marconi di Bologna S.p.a. e Montefibre S.p.a.), operanti nel settore creditizio, finanziario e industriale, appartenenti a Gruppi societari di rilevanza nazionale (Banco Popolare, Pirelli, Monte dei Paschi di Siena, Rekeep), a partecipazione pubblica, partecipate da fondi di investimento (Value Italy SGR S.p.a., 21 Investimenti SGR S.p.a., Star Capital SGR S.p.a.), maturando una significativa esperienza nell'ambito dei sistemi di governance e di controllo delle società. Svolge attività di incaricato giudiziale presso il Tribunale di Firenze ed ha maturato un'esperienza ormai quasi trentennale nell'ambito della materia delle procedure concorsuali nella funzione di curatore fallimentare e di commissario e liquidatore giudiziale in vari concordati preventivi. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 4.

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 o operazioni aziendali.

Il Collegio Sindacale riferisce, sull'attività di vigilanza svolta e sulle omissioni e sui fatti censurabili, all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 2364, comma 2, cod. civ.

Esso può altresì fare proposte all'Assemblea in ordine al bilancio e alla sua approvazione nonché alle materie di sua competenza.

Il Collegio Sindacale, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, può convocare l'Assemblea (almeno due sindaci), il Consiglio di Amministrazione e, qualora istituito, il comitato esecutivo.

Il Collegio Sindacale, la Società di Revisione, il Comitato Controllo e Rischi nonché tutti gli organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli si scambiano tempestivamente le informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti.

Il Collegio Sindacale è comunque invitato a svolgere una vigilanza anche preventiva e non meramente ex post, che si deve tradurre in una verifica sui processi il cui esito è portato all'attenzione degli Amministratori, affinché essi adottino le misure correttive eventualmente necessarie.

Al Presidente del Collegio Sindacale spettano funzioni di coordinamento dei lavori di tale organo e di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

Nella tabella 4 allegata alla presente Relazione sono riportati i componenti del Collegio Sindacale in carica nel corso dell'Esercizio, con l'indicazione del possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dalla normativa vigente.

Nel corso del 2021 il Collegio Sindacale si è riunito 9 (nove) volte nelle date del 22 febbraio, 13 aprile, 20 aprile, 4 maggio, 29 luglio, 29 ottobre, 15 novembre, 14 dicembre e 20 dicembre, con una partecipazione media pari all' 81%. In particolare, per il collegio sindacale in carica dal 15 aprile 2021, la partecipazione è stata pari al 100% delle presenze per il Presidente Gian Marco Committeri e il Sindaco Massimo Scarafuggi (7 presenze in 7 riunioni) e pari all'86% delle presenze per il Sindaco Daniela Preite (6 presenze in 7 riunioni).

La durata media delle riunioni è stata di circa 40 (quaranta) minuti. Ad esse, occorre aggiungere alcune riunioni effettuate – in particolare – con il management della Società e con i rappresentati della società di revisione, nonché quelle del Comitato Controllo e Rischi.

La composizione del Collegio sindacale risulta adeguata ad assicurare l'indipendenza e la professionalità della sua funzione.

I componenti del Collegio Sindacale sono iscritti nel registro dei revisori contabili e hanno esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni, nonché hanno maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di:

a) attività di amministrazione o di controllo ovvero compiti direttivi presso società di capitali che abbiano un capitale sociale non inferiore a due milioni di euro, ovvero

b) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa di IGD, ovvero

c) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti nei settori creditizio, finanziario e assicurativo o comunque in settori strettamente attinenti a quello di attività di IGD.

Inoltre, tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148 comma 3 del D.Lgs. n. 48/1998, nonché dal Codice (avuto riguardo, in particolare, alla definizione di "amministratore indipendente" contenuta nel Codice e alle raccomandazioni n. 7 e n. 9), tenuto conto altresì dei criteri adottati dal Consiglio di Amministrazione della Società per valutare la significatività delle circostanze di cui alle lettere c) e d) della raccomandazione n. 7 del Codice.

Criteri e politiche di diversità

Il Collegio Sindacale risulta attualmente composto da soggetti dotati di differenti caratteristiche professionali e personali; inoltre, la composizione del Collegio Sindacale è conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi di cui alla Legge 160/2019 (la "Legge di Bilancio") che ha modificato gli artt. 147-ter, comma 1-ter, e 148, comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011.

La Legge di Bilancio ha previsto che la quota di sindaci effettivi riservata al genere meno rappresentato sia pari ad almeno due quinti, con arrotondamento per difetto all'unità inferiore qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti degli organi sociali formati da tre componenti. Tale criterio di riparto si applica per sei mandati consecutivi a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di controllo successivo alla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio.

In data 5 novembre 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società ha modificato lo Statuto al fine di adeguarlo alle previsioni in materia di equilibrio tra i generi di cui alla Legge di Bilancio.

Per effetto di quanto sopra descritto, ad oggi la Società non ha reputato necessario adottare una formale Politica di diversità, avendo trovato applicazione il rispetto dei criteri di diversità, nell'attuale composizione dell'organo di controllo.

Indipendenza

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla raccomandazione 7 del Codice di Corporate Governance con riferimento agli amministratori. A tal proposito, il Consiglio di Amministrazione della Società, in conformità con la Raccomandazione n. 7 del Codice di Corporate Governance, ha adottato, in data 17 dicembre 2020, i criteri per valutare la significatività delle relazioni professionali, economiche e finanziarie nonché delle remunerazioni aggiuntive, per la verifica della persistenza del requisito di indipendenza degli amministratori - applicabile anche ai fini della valutazione della persistenza del requisito di indipendenza dei sindaci - secondo i quali si considerano di regola significative, salva la ricorrenza di specifiche circostanze da valutare in concreto caso per caso, in base al principio di prevalenza della sostanza sulla forma:

a) le relazioni commerciali, finanziarie o professionali, in essere o intercorse nei tre esercizi precedenti, con IGD, le società da essa controllate o la società controllante, o con i rispettivi amministratori esecutivi o il top management, il cui corrispettivo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:

   (i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;

   (ii) nel caso di relazioni con una società di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia amministratore esecutivo o con uno studio professionale o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner o associato, il 5% del fatturato annuo generato direttamente dall'amministratore nell'ambito dell'attività esercitata presso tale società, studio professionale o società di consulenza;

   (iii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD;

b) le remunerazioni aggiuntive rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice di Corporate Governance o previsti dalla normativa vigente, ricevute nell'esercizio in corso o nei precedenti tre esercizi da IGD, da una

sua controllata o dalla società controllante, il cui importo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:

(i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;

(ii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD".

La valutazione dell'indipendenza dei membri del Collegio Sindacale è effettuata, con la tempistica e le modalità previste dalla raccomandazione 6 (ovvero subito dopo la nomina nonché, durante il corso del mandato, al ricorrere di circostanze rilevanti ai fini dell'indipendenza e, comunque, con cadenza almeno annuale) dall'Organo di Amministrazione o dall'Organo di Controllo.

In particolare, il Collegio Sindacale svolge il processo di autovalutazione anche in linea con le norme di comportamento - emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili - del Collegio Sindacale di società quotate oggetto di specifica Relazione posta all'ordine del giorno della riunione del 22 febbraio 2022. Il Collegio Sindacale ha confermato il rispetto dei criteri previsti dal Codice e dal TUF circa l'indipendenza dei propri membri nel corso della riunione del 22 febbraio 2022 e, successivamente, comunicando l'esito di tale verifica al Consiglio di Amministrazione.

Nell'effettuare la valutazione di cui sopra sono state considerate le informazioni fornite da ciascun componente del Collegio Sindacale valutando altresì tutte le circostanze che possono compromettere l'indipendenza individuate dal TUF e dal Codice, tenuto conto altresì dei criteri adottati dal Consiglio di Amministrazione della Società per valutare la significatività delle circostanze di cui alle lettere c) e d) della raccomandazione n. 7 del Codice.

Remunerazione

Il compenso previsto per la carica di sindaco è commisurato all'impegno richiesto, alla rilevanza del ruolo ricoperto nonché alle caratteristiche dimensionali e settoriali della Società ed è stato determinato dall'Assemblea del 15 aprile 2021 in occasione del rinnovo dell'organo di controllo.

Gestione degli interessi

Il Sindaco che, per conto proprio o di terzi, abbia un interesse in una determinata operazione della Società informa tempestivamente e in modo esauriente gli altri sindaci e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

3.12 // RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

Accesso alle informazioni

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 e agevole l'accesso alle informazioni. Attraverso un sistema di *mailing list information*, a cui possono iscriversi gli interessati collegandosi al sito *internet* http://www.gruppoigd.it/, vengono inviati i comunicati stampa, immediatamente dopo la diffusione al mercato, le presentazioni, le *newsletter* e le relazioni finanziarie. Avvalendosi della collaborazione di *broker*, che seguono il titolo azionario della Società, si prende parte a *conference* di settore, oltre ad organizzare *roadshow*, incontri e *conference call* (programmati dopo la pubblicazione dei risultati finanziari, annuali e infra-annuali ovvero in occasione della presentazione di piani industriali o per altre specifiche situazioni), occasioni di incontro tra il *top management* e gli investitori istituzionali. Le presentazioni illustrate alla comunità finanziaria sono pubblicate sul sito della Società.

Al fine di promuovere un dialogo continuativo con la generalità degli azionisti e, in particolare, con gli investitori istituzionali, il Consiglio di Amministrazione ha da tempo nominato un *Investor Relations Manager*, nella persona di Claudia Contarini, provvedendo inoltre ad istituire un'apposita struttura aziendale: l'IR *Manager*, del team Investor Relations, inserito all'interno della Direzione Pianificazione, Controllo e IR che, a sua volta, riporta direttamente all'Amministratore Delegato.

Inoltre, per garantire un ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, l'Assemblea del 26 marzo 2003 ha approvato il Regolamento Assembleare, successivamente aggiornato, attualmente in vigore e disponibile sul sito internet della Società al seguente indirizzo http://www.gruppoigd.it/Governance/Assemblea-degli-Azionisti.

Dialogo con gli azionisti

Nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione di IGD – su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione, formulata d'intesa con l'Amministratore Delegato – ha approvato in data 14 dicembre 2021 la "Politica di gestione del dialogo con gli Azionisti e gli altri Soggetti Interessati", anche tenendo conto delle politiche di engagement adottate dagli investitori istituzionali e dai gestori di attivi, e in linea con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance al quale la Società aderisce.

Il Presidente - debitamente informato dall'Amministratore Delegato, quale delegato per la gestione del Dialogo, anche con il supporto della Funzione Investor Relations - assicura che il Consiglio di Amministrazione sia informato periodicamente e tempestivamente in occasione di eventi significativi, in merito allo svolgimento e allo sviluppo del dialogo.

L'Amministratore Delegato, a tal fine, con il supporto della Funzione di Investor Relations elabora trimestralmente l'IR Board Report presentato al Consiglio di Amministrazione, che riporta il resoconto delle attività di Investor Relations svolte nel trimestre di riferimento, la partecipazione della Società agli eventi istituzionali nonché le ricerche pubblicate dagli analisti e le relative raccomandazioni, oltre all'informativa sull'andamento del titolo azionario e il confronto con i principali indici e società comparabili.

La Società comunica e interagisce con la generalità degli Azionisti e degli altri Soggetti Interessati su base continuativa mediante diversi strumenti: Investor Relations, Comunicati stampa, Assemblea degli azionisti, road show, Investor day, conference call, Investor meeting, comunicazione digitale "sito web", presentazioni dei dati finanziari e delle strategie, newsletter, canali social (Facebook, LinkedIn, YouTube, Sound cloud, Twitter).

L'Amministratore Delegato, per il tramite dell'IR Manager, si adopera per garantire che sia fornito adeguato riscontro alle richieste pertinenti e appropriate formulate dai Soggetti Interessati, nel rispetto

dei principi generali definiti dalla Politica, delle disposizioni aziendali in materia di market abuse e della relativa normativa in vigore per le società quotate.

La Politica è pubblicata sul Sito internet della Società www.gruppoigd.it, nella sezione "Investor Relations" (https://www.gruppoigd.it/investor-relations/) e nella sezione "Governance" (https://www.gruppoigd.it/governance/).

3.13 // ASSEMBLEE (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. c), TUF)

Ai sensi della normativa vigente, l'Assemblea è convocata mediante avviso pubblicato sul sito internet della Società nonché, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione nazionale.

L'art. 125-bis TUF stabilisce un termine per la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea pari ad almeno 30 giorni prima della data dell'Assemblea stessa. Si applica un diverso termine con riferimento alle assemblee convocate per (i) eleggere i componenti degli organi sociali (i.e. 40 giorni prima della data dell'Assemblea); (ii) deliberare in merito alle misure difensive in caso di offerta pubblica di acquisto (i.e. 15 giorni prima della data dell'Assemblea); e (iii) deliberare in merito alla riduzione del capitale sociale e alla nomina e revoca del liquidatore (i.e. 21 giorni prima della data dell'Assemblea).

Ai sensi dell'art. 12.2 dello Statuto, per l'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto è necessaria la comunicazione rilasciata alla Società da un intermediario abilitato, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione (c.d. record date). Ai sensi dell'art. 83-sexies, comma 2 TUF, ai fini della legittimazione all'esercizio del diritto di voto, non rilevano le registrazioni in addebito o in accredito compiute sui conti successivamente a tale termine.

Ai sensi dell'art. 13 dello Statuto, coloro ai quali spetta il diritto di voto in Assemblea possono farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta, che può essere conferita anche con documento informatico sottoscritto in forma elettronica. La delega può essere anche notificata in via elettronica mediante l'utilizzo di apposita sezione del sito internet della Società, ovvero, in alternativa, tramite posta elettronica certificata, ad apposito indirizzo di posta elettronica, secondo le modalità stabilite di volta in volta nell'avviso di convocazione.

Inoltre, la Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale gli aventi diritto possono conferire una delega con istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno con le modalità previste dalla normativa applicabile.

I soci hanno il diritto di porre domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima dell'Assemblea. Alle domande pervenute prima dell'Assemblea è data risposta al più tardi durante la stessa. L'avviso di convocazione indica il termine entro il quale le domande poste prima dell'assemblea devono pervenire alla Società. Il termine non può essere anteriore a cinque giorni di mercato aperto precedenti la data dell'assemblea in prima o unica convocazione ovvero entro il settimo giorno di mercato aperto precedente la data dell'assemblea (c.d. record date), qualora l'avviso di convocazione preveda che la Società fornisca, prima dell'assemblea, una risposta alle domande pervenute. In tale ultimo caso le risposte sono fornite almeno due giorni prima dell'assemblea anche mediante pubblicazione in una

apposita sezione del sito internet della società. La titolarità del diritto di voto può essere attestata anche successivamente all'invio delle domande purché entro il terzo giorno successivo alla record date. Non è dovuta una risposta quando le informazioni richieste siano già disponibili in formato "domanda e risposta" (Q&A) in apposita sezione del sito internet della Società.

Inoltre, per garantire un ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, l'Assemblea del 26 marzo 2003 ha approvato il Regolamento Assembleare attualmente in vigore (come da ultimo modificato in data 20 aprile 2011) disponibile sul sito internet della Società (www.gruppoigd.it).

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.

Si ricorda che in considerazione del protrarsi dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19 e per il perseguimento della massima tutela della salute degli Azionisti, degli esponenti aziendali, dei dipendenti e dei consulenti, la Società ha deciso di avvalersi anche nel corso del 2021 della facoltà originariamente prevista dall'art. 106, comma 4, del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 aprile 2020, n. 27, come prorogata, da ultimo, con il Decreto Legge 30 dicembre 2021, n. 228, prevedendo che l'intervento in Assemblea da parte degli aventi diritto possa avvenire esclusivamente per il tramite del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-undecies del D. Lgs. n. 58/98, individuato in Computershare S.p.A., con le modalità dettagliatamente precisate nell'Avviso di Convocazione.

Nel corso dell'Esercizio il Consiglio di Amministrazione non ha elaborato motivate proposte da sottoporre all'assemblea dei soci in merito a:

a) scelta e caratteristiche del modello societario (tradizionale, one-tier, two-tier);

b) dimensione, composizione e nomina del Consiglio e durata in carica dei suoi componenti;

c) articolazione dei diritti amministrativi e patrimoniali delle azioni;

d) percentuali stabilite per l'esercizio delle prerogative poste a tutele delle minoranze;

in quanto ha ritenuto funzionale alle esigenze dell'impresa l'attuale sistema di governo societario.

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

La Società ha adottato il Modello Organizzativo ai sensi del D.lgs. 231/2001, come meglio descritto nella precedente Sezione 9.4, a cui si fa espresso rinvio.

3.15 // CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Non si sono verificati cambiamenti nella struttura di corporate governance dalla chiusura dell'Esercizio.

3.16 // CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

La lettera inviata alla Società dal Presidente del Comitato per la Corporate Governance in data 3 dicembre 2021 è stata prontamente portata all'attenzione del Consiglio di amministrazione e del Collegio Sindacale a cura del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

In particolare, le raccomandazioni ivi contenute per il 2022 sono state altresì sottoposte all'attenzione dei soli Amministratori Indipendenti in occasione della prima riunione appositamente indetta nonché, successivamente, dell'intero Consiglio di Amministrazione.

Al pari, il contenuto delle raccomandazioni è stato tenuto in debito conto in sede di autovalutazione del funzionamento del consiglio di amministrazione, essendo stato oggetto di specifiche domande contenute nel relativo questionario di autovalutazione.

TABELLE

Tabella 1 "Informazioni sugli Assetti Proprietari alla data del 31 dicembre 2021"

Tabella 2 "Struttura del Consiglio di Amministrazione dal 15 aprile 2021 al 31 dicembre 2021"

Tabella 2–bis "Struttura del Consiglio di Amministrazione fino al 15 aprile 2021"

Tabella 3 "Struttura dei Comitati Consiliari dal 15 aprile 2021 al 31 dicembre 2021"

Tabella 3–bis "Struttura dei Comitati Consiliari fino al 15 aprile 2021"

Tabella 4 "Struttura del Collegio Sindacale dal 15 aprile 2021 al 31 dicembre 2021"

Tabella 4–bis "Struttura del Collegio Sindacale fino dal 15 aprile 2021"

Tabella 1 "Informazioni sugli Assetti Proprietari alla data del 31 dicembre 2021"

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE				
	N° azioni	N° diritti di voto	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	Diritti e obblighi
Azioni ordinarie (precisando se è prevista la possibilità di maggiorazione dei diritti di voto)	110.341.903	110.341.903	Quotato sul Mercato Euronext Milan di Borsa Italiana, Segmento Euronext STAR (Segmento Titoli con Alti Requisiti)	Le azioni sono indivisibili e ogni azione dà diritto ad un voto. Le azioni possono essere trasferite e assoggettate a vincoli reali nelle forme di legge
Azioni privilegiate	-	-	-	-
Azioni a voto plurimo	-	-	-	-
Altre categorie di azioni con diritto di voto	-	-	-	-
Azioni risparmio	-	-	-	-
Azioni risparmio convertibili	-	-	-	-
Altre categorie di azioni senza diritto di voto	-	-	-	-
Altro	-	-	-	-

ALTRI STRUMENTI FINANZIARI (attribuenti il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione)				
	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	N° strumenti in circolazione	Categoria di azioni al servizio della conversione/esercizio	N° azioni al servizio della conversione/esercizio
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-
Warrant	-	-	-	-

PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE			
Dichiarante	**Azionista diretto**	**Quota % su capitale ordinario**	**Quota % su capitale votante**
Coop Alleanza 3.0	Coop Alleanza 3.0	40.92%	40.92%
Unicoop Tirreno*	Unicoop Tirreno	9.97%	9.97%
Europa Plus SCA SIF**	Europa Plus SCA SIF	4.50%	4.50%

*questa percentuale è tratta dalle informazioni che l'azionista Unicoop Tirreno ha comunicato alla società

** questa percentuale si base sull'ultima comunicazione di Internal Dealing effettuata dall'azionista Europa Plus SCA SIF a Consob e comunicata alla società durante la vigenza della soglia del 3% adottata da Consob durante il periodo di pandemia da Covid-19, nonché dalle informazioni in possesso della società alla data dell'assemblea del 15 aprile 2021

Tabella 2 "Struttura del Consiglio di Amministrazione dal 15 aprile 2021 al 31 dicembre 2021"

Consiglio di amministrazione													
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (presentatori) (**)	Lista (M/m) (***)	Esec.	Non-esec.	Indip. Codice	Indip. TUF	N. altri incarichi (****)	Partecipazione (*****)
Presidente	Saoncella Rossella	1954	15/04/2015	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	-	9/9
Amministratore delegato (CEO)•	Albertini Claudio	1958	28/04/2006	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M	x				1	9/9
Vice Presidente	Dall'Ara Stefano	1963	15/04/2021	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M		x			14	9/9
Amministratore	Santini Timothy Guy Michele	1966	01/06/2018	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m			x	x	-	9/9
Amministratore	Savino Alessia	1967	01/06/2018	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m		x			4	9/9
Amministratore	Benzi Silvia	1975	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	1	9/9
Amministratore	Schiavini Rossella	1966	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	2	8/9
Amministratore	Rizzi Antonio	1965	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	1	9/9
Amministratore	Cipriotti Rosa	1974	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m			x	x	8	8/9
Amministratore	Gambetti Edy	1951	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M		x			6	8/9
Amministratore	Robert- Ambroix Gery	1966	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m			x	x	-	9/9

----------AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO ----------

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'Esercizio: 11

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): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2021, al 4,5% del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 44 del 29 gennaio 2021)

NOTE

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":
• Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.
○ 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 CdA dell'Emittente.
(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è stata presentata da azionisti (indicando "Azionisti") ovvero dal CdA (indicando "CdA").
(***) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").
(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate 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 del CdA (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

Tabella 2 – bis "Struttura del Consiglio di Amministrazione fino al 15 aprile 2021"

TABELLA 2 - BIS: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE FINO AL 15 APRILE 2021													
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (presentatori) (**)	Lista (M/m) (***)	Esec.	Non-esec.	Indip. Codice	Indip. TUF	N. altri incarichi (****)	Partecipazione (*****)
Presidente •	Gasperoni Elio	1953	15/04/2015	06/06/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	Azionisti	M	x				2	2/2
Vice Presidente	Saoncella Rossella	1954	15/04/2015	06/06/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	Azionisti	M			x	x	-	2/2
Amministratore Delegato	Albertini Claudio	1958	28/04/2006	06/06/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	Azionisti	M	x				-	2/2
Amministratore	Menabò Gian Maria	1959	01/06/2018	01/06/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	Azionisti	M		x			-	2/2
Amministratore	Véron Eric Jean	1974	01/06/2018	01/06/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	Azionisti	m			x	x	14	2/2
Amministratore	Salvini Livia	1957	19/04/2012	01/06/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	Azionisti	m			x	x	2	2/2
Amministratore	Dall'Orologio Dondi Luca	1972	03/03/2016	01/06/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	Azionisti	M			x	x	2	2/2
Amministratore	Landi Isabella	1964	05/11/2020	05/11/2020	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	Azionisti	M			x	x	16	2/2
Amministratore	Santini Timothy Guy Michele	1966	01/06/2018	01/06/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	Azionisti	m			x	x	-	2/2
Amministratore	Savino Alessia	1967	01/06/2018	01/06/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	Azionisti	m		x			3	2/2
Amministratore	Gualandri Elisabetta	1955	19/04/2012	01/06/2018	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	Azionisti	M			x	x	3	2/2
---------- AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO ----------													

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'Esercizio: 11

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): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2021, al 4,5% del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 44 del 29 gennaio 2021)

NOTE

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":

• Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

○ 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 CdA dell'Emittente.

(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è stata presentata da azionisti (indicando "Azionisti") ovvero dal CdA (indicando "CdA").

(***) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate 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 del CdA (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

Tabella 3 "Struttura dei Comitati Consiliari dal 15 aprile 2021 al 31 dicembre 2021"

C.d.A.		Comitato OPC		Comitato Controllo e Rischi		Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	
Carica/Qualifica	**Componenti**	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Santini Timothy Guy Michele					3/3	P
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Benzi Silvia	2/2	M			3/3	M
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Schiavini Rossella			6/6	P	3/3	M
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Cipriotti Rosa			5/6	M		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Rizzi Antonio	2/2	P	6/6	M		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Robert-Ambroix Gery	2/2	M				
----------AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO ----------							

Dirigente dell'Emittente/ Altro	**Cognome Nome**			
N. riunioni svolte durante l'Esercizio:		4	8	7

NOTE

(*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(**) In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all'interno del comitato: "P": presidente; "M": membro.

Tabella 3–bis "Struttura dei Comitati Consiliari fino al 15 aprile 2021"

C.d.A.		Comitato OPC		Comitato Controllo e Rischi		Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	
Carica/Qualifica	**Componenti**	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Rossella Saoncella					4/4	P
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Eric Jean Véron	2/2	M				
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Livia Salvini	2/2	M			4/4	M
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Luca Dondi Dall'Orologio	2/2	P	2/2	M		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Isabella Landi			2/2	M		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Timothy Guy Michele Santini					4/4	M
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Elisabetta Gualandri			2/2	P		
----------AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO ----------							

Dirigente dell'Emittente/ Altro	Cognome Nome			
N. riunioni svolte durante l'Esercizio:		4	8	7

NOTE

(*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(**) In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all'interno del comitato: "P": presidente; "M": membro.

Tabella 4 "Struttura del Collegio Sindacale dal 15 aprile 2021 al 31 dicembre 2021"

Collegio sindacale									
Carica	**Componenti**	**Anno di nascita**	**Data di prima nomina (*)**	**In carica da**	**In carica fino a**	**Lista (M/m) (**)**	**Indip. Codice**	**Partecipazione alle riunioni del Collegio (***)**	**N. altri incarichi (****)**
Presidente	Committeri Gian Marco	1969	15-apr-21	15-apr-21	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	m	x	7/7	33
Sindaco effettivo	Preite Daniela	1969	01-giu-18	15-apr-21	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M	x	6/7	4
Sindaco effettivo	Scarafuggi Massimo	1966	15-apr-21	15-apr-21	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M	x	7/7	5
Sindaco supplente	Del Frate Daniela	1965	15-apr-21	15-apr-21	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M			
Sindaco supplente	Maggi Aldo Marco	1965	15-apr-21	15-apr-21	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M			
Sindaco supplente	Gandini Ines	1968	15-apr-21	15-apr-21	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	m			
----------SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO ----------									

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'Esercizio: 9

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2021, al 4,5% del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 44 del 29 gennaio 2021)

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 indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun sindaco è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m"),

(***) 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 potuto 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–bis "Struttura del Collegio Sindacale fino al 15 aprile 2021"

TABELLA 4: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE FINO AL 15 APRILE 2021									
Carica	**Componenti**	**Anno di Nascita**	**Data di prima nomina (*)**	**In carica da**	**In carica fino a**	**Lista (M/m) (**)**	**Indip. Codice**	**Partecipazione alle riunioni del Collegio (***)**	**N. altri incarichi (****)**
Presidente	Allievi Anna Maria	1965	15-apr-15	01-giu-18	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m	x	2/2	8
Sindaco Effettivo	Preite Daniela	1969	01-giu-18	01-giu-18	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M	x	1/2	4
Sindaco Effettivo	Chiusoli Roberto	1964	28-apr-06	01-giu-18	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M	x	1/2	20
Sindaco Supplente	Brandolini Pierluigi	1970	15-apr-15	01-giu-18	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			
Sindaco Supplente	Macrì Laura	1970	01-giu-18	01-giu-18	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	M			
Sindaco Supplente	Prandi Paolo	1961	01-giu-18	01-giu-18	Approvazione Bilancio al 31/12/2020	m			
----------SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO ----------									

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'Esercizio: 9

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2021, al 4,5% del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 44 del 29 gennaio 2021)

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 indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun sindaco è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m"),

(***) 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 potuto 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.

4. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021

4.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2021 (A)	31/12/2020 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1.1	**145.095**	**145.578**	**(483)**
Ricavi verso terzi		106.974	105.674	1.300
Ricavi verso parti correlate		38.121	39.904	(1.783)
Altri proventi	2.1	**6.443**	**6.388**	**55**
Altri proventi verso terzi		3.842	3.763	79
Altri proventi verso parti correlate		2.601	2.625	(24)
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	**440**	**708**	**(268)**
Ricavi e proventi operativi	1	**151.978**	**152.674**	**(696)**
Variazione delle rimanenze	6	2.771	2.594	177
Ricavi e variazioni delle rimanenze		**154.749**	**155.268**	**(519)**
Costi di realizzazione	6	(3.182)	(3.509)	327
Costi per servizi	3	(14.688)	(13.409)	(1.279)
Costi per servizi verso terzi		(10.294)	(9.087)	(1.207)
Costi per servizi verso parti correlate		(4.394)	(4.322)	(72)
Costi del personale	4	(10.603)	(9.618)	(985)
Altri costi operativi	5	(17.129)	(19.423)	2.294
Costi operativi		**(45.602)**	**(45.959)**	**357**
Ammortamenti e Accantonamenti		(682)	(4.563)	3.881
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		516	(3.152)	3.668
Svalutazione crediti		(3.430)	(11.003)	7.573
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso		(16.850)	(142.866)	126.016
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	7	**(20.446)**	**(161.584)**	**141.138**
Risultato operativo		**88.701**	**(52.275)**	**140.976**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	8	**908**	**(72)**	**980**
Proventi finanziari	9	**87**	**126**	**(39)**
Proventi finanziari verso terzi		87	126	(39)
Oneri finanziari	9	**(33.925)**	**(36.329)**	**2.404**
Oneri finanziari verso terzi		(33.924)	(36.322)	2.398
Oneri finanziari verso parti correlate		(1)	(7)	6
Gestione finanziaria		**(33.838)**	**(36.203)**	**2.365**
Risultato prima delle imposte		**55.771**	**(88.550)**	**144.321**
Imposte sul reddito	10	(3.002)	14.229	(17.231)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		**52.769**	**(74.321)**	**127.090**
Utile/Perdita dell'esercizio di pertinenza di azionisti terzi		0	0	0
Totale Utile/Perdita dell'esercizio di pertinenza della Capogruppo		**52.769**	**(74.321)**	**127.090**

4.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	31/12/2021	31/12/2020
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	**52.769**	**(74.321)**
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(3)	(42)
Effetto fiscale	1	10
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	**(2)**	**(32)**
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Effetti degli strumenti finanziari derivati di copertura	6.716	3.875
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	(1.578)	(845)
Riserva di conversione	(589)	(97)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	**4.549**	**2.933**
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO	**57.316**	**(71.420)**
(Utile)/Perdita dell'esercizio di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	**57.316**	**(71.420)**

4.3 // Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2021 (A)	31/12/2020 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	12	303	35	268
Avviamento	13	7.585	8.533	(948)
		7.888	**8.568**	**(680)**
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	14	2.093.176	2.234.484	(141.308)
Fabbricato	15	7.174	7.414	(240)
Impianti e macchinari	16	115	143	(28)
Attrezzature e altri beni	16	1.741	969	772
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	44.095	42.674	1.421
		2.146.301	**2.285.684**	**(139.383)**
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	18	6.173	7.995	(1.822)
Crediti vari e altre attività non correnti	19	127	129	(2)
Partecipazioni	20	25.765	151	25.614
Attività finanziarie non correnti	21	174	174	0
		32.239	**8.449**	**23.790**
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		**2.186.428**	**2.302.701**	**(116.273)**
ATTIVITA' CORRENTI:				
Rimanenze e acconti	22	37.375	33.843	3.532
Crediti commerciali e altri crediti	23	15.490	18.260	(2.770)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	716	775	(59)
Altre attività correnti	25	5.717	3.736	1.981
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	158.080	117.341	40.739
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		**217.378**	**173.955**	**43.423**
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	27	**1.801**	**0**	**1.801**
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		**2.405.607**	**2.476.656**	**(71.049)**
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000	650.000	0
Riserva sovrapprezzo azioni		0	30.058	(30.058)
Altre riserve		467.300	499.131	(31.831)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo		1.689	9.574	(7.885)
Utile (perdita) dell'esercizio		52.769	(74.321)	127.090
Patrimonio netto di gruppo		**1.171.758**	**1.114.442**	**57.316**
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	28	**1.171.758**	**1.114.442**	**57.316**
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	41	8.435	14.396	(5.961)
Passività finanziarie	29	951.408	1.135.707	(184.299)
Fondo trattamento di fine rapporto	30	3.391	3.267	124
Passività per imposte differite	18	17.875	18.281	(406)
Fondi per rischi e oneri futuri	31	4.130	3.793	337
Debiti vari e altre passività	32	9.504	9.849	(345)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	32	10.441	13.462	(3.021)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		**1.005.184**	**1.198.755**	**(193.571)**
PASSIVITA'CORRENTI:				
Passività finanziarie	33	192.643	137.266	55.377
Debiti commerciali e altri debiti	35	16.137	12.091	4.046
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	36	950	499	451
Passività per imposte	37	2.967	1.814	1.153
Altre passività	38	14.740	11.789	2.951
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		**227.437**	**163.459**	**63.978**
PASSIVITA' COLLEGATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)	27	**1.228**	**0**	**1.228**
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F+G)		**1.233.849**	**1.362.214**	**(128.365)**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)		**2.405.607**	**2.476.656**	**(71.049)**

4.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2021	**650.000**	**30.058**	**499.131**	**9.574**	**(74.321)**	**1.114.442**	**0**	**1.114.442**
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	52.769	52.769	0	52.769
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	5.138	0	0	5.138	0	5.138
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(591)	0	0	(591)	0	(591)
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**4.547**	**0**	**52.769**	**57.316**	**0**	**57.316**
Copertura della perdita 2020								
Dividendi non distribuiti anni precedenti	0	0	1	0	0	1	0	1
Copertura della perdita 2020 e altre riclassifiche	0	(30.058)	(36.378)	(7.885)	74.321	0	0	0
Saldo al 31/12/2021	**650.000**	**0**	**467.300**	**1.689**	**52.769**	**1.171.759**	**0**	**1.171.758**

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2020	**749.738**	**30.058**	**416.065**	**2.562**	**12.591**	**1.211.014**	**0**	**1.211.014**
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	(74.321)	(74.321)	0	(74.321)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	3.030	0	0	3.030	0	3.030
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(129)	0	0	(129)	0	(129)
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**2.901**	**0**	**(74.321)**	**(71.420)**	**0**	**(71.420)**
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	(2)	0	0	(2)	0	(2)
Riduzione di capitale	(99.738)	0	99.738	0	0	0	0	0
Ripartizione dell'utile 2019								
Distribuzione dividendi	0	0	(19.571)	(5.579)	0	(25.150)	0	(25.150)
Destinazione ad utili esercizi precedenti	0	0	0	12.591	(12.591)	0	0	0
Saldo al 31/12/2020	**650.000**	**30.058**	**499.131**	**9.574**	**(74.321)**	**1.114.442**	**0**	**1.114.442**

4.5 // Rendiconto finanziario consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	31/12/2021	31/12/2020
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DELL'ESERCIZIO:		
Risultato dell'esercizio	**52.769**	**(74.321)**
Rettifiche per riconciliare l'utile dell'esercizio al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Imposte dell'esercizio	3.002	(14.229)
Oneri/(proventi) finanziari	33.838	36.203
Ammortamenti e accantonamenti	682	611
Svalutazioni avviamenti	0	3.952
Svalutazione crediti	3.430	11.003
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	(516)	3.152
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	16.850	142.866
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni e cessione immobili	(908)	72
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	1.454	1.389
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	**110.601**	**110.698**
Oneri finanziari netti pagati	(27.400)	(29.344)
TFR, TFM e salario variabile	(787)	(1.233)
Imposte sul reddito pagate	(991)	(788)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	**81.423**	**79.333**
Variazione delle rimanenze	(3.051)	(2.594)
Variazione dei crediti commerciali	(526)	(18.003)
Variazione altre attività	(1.979)	(8.658)
Variazione debiti commerciali	4.422	(4.401)
Variazione altre passività	(1.608)	8.357
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	**78.681**	**54.034**
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(302)	(8)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
Effetto dismissione investimenti immobiliari	113.819	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(18.414)	(14.837)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	36
(Investimenti) in Partecipazioni	52	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	**95.155**	**(14.809)**
Vendita/(acquisto) azioni proprie	0	198
Plus/(minus) vendita azioni proprie	0	(200)
Distribuzione dividendi	0	(25.150)
Canoni pagati per locazioni operative	(8.925)	(7.991)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	0	34.682
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(124.083)	(52.003)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	**(133.008)**	**(50.464)**
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(89)	(97)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	**40.739**	**(11.336)**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	**117.341**	**128.677**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	**158.080**	**117.341**

4.6 // Note di commento ai prospetti contabili

4.6.1. Informazioni generali

Il bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2021, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 24 febbraio 2022.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

4.6.2. Sintesi dei principi contabili

4.6.2.1. Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2021 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data di chiusura del Bilancio Consolidato siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002. Gli IFRS sono stati applicati in modo coerente in tutti i periodi presentati.

Schemi adottati

Le voci della situazione patrimoniale-finanziaria sono classificate in correnti e non correnti; quelle del conto economico sono classificate per natura.
Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.
Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi e gli oneri complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.
Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando il risultato ante imposte dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.
I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espressi in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

Cambiamenti di principi contabili

a) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2021

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2021:

- In data 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021 (Amendments to IFRS 16)" con il quale estende di un anno il periodo di applicazione dell'emendamento emesso nel 2020, che prevedeva per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se fosse rispettata la definizione di lease modification dell'IFRS 16.

Pertanto, i locatari che hanno applicato tale facoltà nell'esercizio 2020, hanno contabilizzato gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. L'emendamento del 2021 è disponibile soltanto per le entità che abbiano già adottato l'emendamento del 2020. L'introduzione di tali emendamenti ha comportato la contabilizzazione tra i costi per servizi di una sopravvenienza attiva pari ad Euro 1.296 migliaia.

- In data 27 agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l'IBOR, il documento "Interest Rate Benchmark Reform—Phase 2" che contiene emendamenti ai seguenti standard:
  - IFRS 9 Financial Instruments;
  - IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement;
  - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures;
  - IFRS 4 Insurance Contracts;
  - IFRS 16 Leases.

  Tutte le modifiche sono entrate in vigore il 1° gennaio 2021. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2021

In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato i seguenti emendamenti denominati:

- Amendments to IFRS 3 Business Combinations: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio.
- Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment: le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione dal costo delle attività materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.
- Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come, ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come, ad esempio, la quota dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
- Annual Improvements 2018-2020: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, all'IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 41 Agriculture e agli Illustrative Examples dell'IFRS 16 Leases.

Tutte le modifiche entreranno in vigore il 1° gennaio 2022. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tali emendamenti.

C) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current". Il documento ha l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2023; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tali emendamenti;
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati "*Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2" e "Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8".* Le modifiche sono volte a migliorare la *disclosure* sulle *accounting policy* in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di *accounting policy.* Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio consolidato del Gruppo;
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction". Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento;

4.6.2.2. Consolidamento

a) Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 31 dicembre 2021 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Rispetto alla situazione al 31 dicembre 2020, nell'area di consolidamento indicata nella tabella sottostante è entrata la società controllata al 100% IGD Service S.r.l. Come descritto nel paragrafo 2.5 in data 21 luglio 2021 le assemblee dei soci delle società controllate IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., RGD Ferrara S.r.l. e IGD Service S.r.l. hanno approvato il progetto unico di fusione e scissione che prevede: (i) fusione per incorporazione di RGD Ferrara 2013 S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. in IGD Management S.r.l. e (ii) scissione parziale e proporzionale di IGD Management post-fusione a favore della Società IGD Service S.r.l.. L'operazione di riorganizzazione e razionalizzazione aziendale avvenuta a valori contabili tra società del Gruppo non ha effetti sul bilancio consolidato.

Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Management SIINQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	20.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
IGD Service S.r.l	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD Service S.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Service 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
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165	Euro	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprieta Ipermercati/ supermercati

* Come più ampiamento descritto in nota 20 IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	52,00%	VIA AMENDOLA 129, IMOLA (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	72,25%	VIA PRATO BOSCHIERO, ISOLA D'ASTI (LOC MOLINI)
Consorzio proprietari Centrolame	Controllata diretta	66,43%	VIA MARCO POLO 3, BOLOGNA (BO)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	53,00%	VIA QUASIMODO, GRAVINA DI CATANIA LOC SAN PAOLO
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	65,78%	VIA SAN GIUSEPPE SNC, QUARTIERE DELLO SPORT CONEGLIANO (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre-Palermo	Controllata diretta	55,04%	VIA TORRE INGASTONE, PALERMO LOC BORGONUOVO
Consorzio proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	48,69%	VIA G. LA PIRA n. 18. CREMA (CR)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Fonti del Corallo	Controllata diretta	68,00%	VIA GINO GRAZIANI 6, LIVORNO
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	VIA MILANESE, SESTO SAN GIOVANNI (MI)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta	80,90%	VIA G. D'ALESIO, 2 - LIVORNO
Consorzio del parco commerciale Clodì	Controllata diretta	70,35%	S.S. ROMEA n. 510/B; CHIOGGIA (VE)
Consorzio Centro Le Maioliche	Controllata diretta	70,52%	VIA BISAURA N.13, FAENZA (RA)
Consrozio ESP	Controllata diretta	64,59%	VIA MARCO BUSSATO 74, RAVENNA (RA)
Consorzio Proprietari Puntadiferro	Controllata diretta	62,34%	Piazzale della Cooperazione 4, FORLI' (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	52,60%	Via Ecuador snc, Grosseto
Consorzio centro commerciale Le Porte di Napoli	Controllata diretta	70,56%	Via S. Maria La Nuova, Afragola (NA)
Consorzio Darsena	Controllata diretta	77,12%	Via Darsena 75 - Ferrara (FE)
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata diretta	45,80%	Via Casilina 1011 - (Roma)

b) Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A., delle società controllate (direttamente e indirettamente) e collegate redatti al 31 dicembre 2021. Le situazioni contabili delle società controllate e collegate sono redatte adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante. I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura del bilancio consolidato sono i seguenti:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo; tale controllo esiste quando il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;
- il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo dell'integrazione lineare; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario di Gruppo. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio di Gruppo l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea della Situazione patrimoniale-finanziaria e del Conto Economico;

- il valore di carico delle partecipazioni è stato eliminato a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle partecipazioni stesse;
- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra le società del Gruppo, sono completamente eliminati;
- i bilanci delle società con valuta funzionale diversa da quella di presentazione del consolidato, in particolare, i saldi patrimoniali ed economici di tutte le società del Gruppo IGD SIIQ espressi in una valuta funzionale diversa da quella di presentazione del bilancio consolidato, sono convertiti come segue:
  - le attività e passività di ciascuna Situazione patrimoniale-finanziaria presentata sono convertite ai cambi vigenti alla data di rendicontazione;
  - i ricavi e i costi di ciascun Conto economico sono convertiti ai cambi medi del periodo;
  - tutte le differenze cambio risultanti sono contabilizzate in una specifica voce del patrimonio netto (riserva di traduzione).
- le partecipazioni in società soggette a controllo congiunto ed in società collegate sono contabilizzate nel bilancio del Gruppo con il metodo del patrimonio netto. Secondo tale metodo, la partecipazione è inizialmente rilevata al costo, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente all'acquisto, nel patrimonio netto della partecipata. Nel caso in cui la partecipazione venga classificata come a controllo congiunto o collegata a seguito di una perdita di controllo, tale partecipazione viene inizialmente rilevata al fair value, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente alla data di perdita del controllo, 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, tenendo in considerazione eventuali impatti di azioni o quote privilegiate detenute da terze parti.

4.6.2.3. Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore di mercato definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.
Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle attività immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali a vita utile indefinita sono sottoposte annualmente a un'analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il

valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

4.6.2.4. Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore di mercato delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *Fair Value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *Fair Value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *Fair Value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

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

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

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

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

Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

Al fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato, alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero

beneficiare delle sinergie dell'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività del Gruppo siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

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

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.
Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.
L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni immateriali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società di norma, in assenza di *trigger events*, effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre; nel 2021 stante gli impatti derivanti dalla pandemia Covid-19 tale verifica è stata effettuata anche sui valori al 30 giugno.

4.6.2.5. Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

Gli investimenti immobiliari sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.
Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *Fair Value* (valore di mercato), rilevando le variazioni di tale valore a conto economico.
Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.
Il *Fair Value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.
Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.
Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali

utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.
Le immobilizzazioni in corso di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire e/o sottoscritto le convenzioni urbanistiche, ultimato l'iter per ottenere le autorizzazioni amministrative ed all'avvio della costruzione, il *Fair Value* si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il *Fair Value*. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fine di determinare la presenza di eventuali perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

L'IFRS 13 definisce il *Fair Value* come il prezzo (exit price) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *Fair Value* (valore di mercato) degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la società deve assicurare che il *Fair Value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.
Come previsto dal paragrafo 27 dell'IFRS 13, la valutazione al *Fair Value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (highest and best use) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo. Il massimo e migliore utilizzo di un'attività non finanziaria considera l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile, legalmente consentito e finanziariamente fattibile. In particolare:

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

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

4.6.2.6. IAS 23– oneri finanziari

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari e delle rimanenze relativi sia a nuove costruzioni che ad ampliamenti di investimenti immobiliari esistenti, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene non attribuisca allo

stesso un valore superiore rispetto al suo valore di mercato. Il Gruppo non ha capitalizzato oneri finanziari.

4.6.2.7. IFRS 16 – Leases

Il Gruppo ha in essere contratti di leasing operativo relativi a tre gallerie commerciali site all'interno dei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" a loro volta affittate a terzi e di un parcheggio pertinenziale al centro commerciale "Centro d'Abruzzo".
Come previsto dall'IFRS 16 il Gruppo, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di leasing operativo della durata superiore ad un anno e di importo significativo, si iscrive un'attività per diritto d'uso di importo pari alla passività del leasing. Il valore del diritto d'uso è contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "investimenti immobiliari" e sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, per determinarne il fair value. Ad ogni chiusura di bilancio, la variazione di fair value è contabilizzata a conto economico nella voce "Variazione del fair value".
Per la determinazione del fair value gli esperti indipendenti provvedono, per ciascun asset condotto in leasing operativo, ad attualizzare il valore dei flussi di cassa previsti negli anni di durata dei contratti di affitto. Diversamente dalle tradizionali valutazioni immobiliari non è considerato il Terminal Value alla fine del periodo esplicito di piano.
Il Gruppo si avvale dell'esenzione concessa dal paragrafo IFRS 16:5 (a) in relazione agli short-term lease. Parimenti, il Gruppo si avvale dell'esenzione concessa dall'IFRS 16:5 (b) per quanto concerne i contratti di lease per i quali l'asset sottostante si configura come low-value asset (vale a dire, i beni sottostanti al contratto di lease di valore non significativo). Per tali contratti i canoni di locazione continuano ad essere rilevati a conto economico su base lineare per la durata dei rispettivi contratti.

4.6.2.8. Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

Categoria	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10%
Impianto condizionamento/riscaldamento	15%
Ambientazione	20%
Computer per gestione impianti	20%
Impianti speciali di comunicazione – telefonico	25%
Impianto speciale	25%
Impianto di allarme / antintrusione	30%
Attrezzatura varia e minuta	15%
Arredi e mobili ufficio	12%
Misuratori fiscali, macchine elettroniche	20%
Personal computer, accessori di rete	40%

Il valore contabile delle attività materiali è sottoposto a verifica per rilevarne eventuali perdite di valore qualora eventi o cambiamenti di situazione indichino che il valore di carico non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore di carico ecceda il suo valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere tale minor valore. Il valore recuperabile delle attività materiali è rappresentato dal maggiore tra il prezzo netto di vendita e il valore d'uso.
Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore di realizzo è determinato in relazione all'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene. Le perdite di valore sono contabilizzate nel conto economico fra i costi per ammortamenti e svalutazioni. Tali perdite di valore sono ripristinate nel caso in cui vengano meno i motivi che le hanno generate.
Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un bene, esso viene eliminato dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore di carico) viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

4.6.2.9. Partecipazioni

Per i dettagli della metodologia di contabilizzazione delle partecipazioni si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 4.6.2.2 b - Principi di consolidamento.

4.6.2.10. Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre.
I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal *Fair Value* del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

4.6.2.11. Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore tra il costo e il valore di mercato (che corrisponde al *Fair Value* al netto dei costi di vendita). Il costo delle rimanenze comprende tutti i costi di acquisto, di trasformazione e gli altri costi sostenuti per portare le rimanenze nel luogo e nelle condizioni attuali. Data la caratteristica delle rimanenze del Gruppo, il metodo di costo adottato è quello del costo specifico.

4.6.2.12. Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono inizialmente iscritti al loro *Fair Value* identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali. Il valore contabile del credito è

ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.
Gli sconti commerciali su periodi per il quale il ricavo sia già maturato sono contabilizzati quale *forgiveness* in base a quanto previsto dall'IFRS 9, a condizione che non vengano negoziate altre modifiche contrattuali con il cliente. In tali casi è effettuato lo stralcio del credito per l'ammontare dello sconto concesso con impatto immediato a conto economico all'interno della voce altri costi operativi, dove sono contabilizzate le perdite su crediti.

4.6.2.13. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo ammortizzato. Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria non è superiore a 3 mesi.

4.6.2.14. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Appartengono a questa categoria le attività finanziarie con pagamenti fissi o determinabili e scadenza fissa che l'impresa ha l'effettiva intenzione e capacità di possedere fino a scadenza. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato.

4.6.2.15. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Le attività destinate ad essere vendute ed eventuali attività e passività appartenenti a rami di azienda o a partecipazioni destinate alla vendita sono valutate al minore fra il valore di carico al momento della classificazione di tali voci come held for sale ed il loro fair value, al netto dei costi di vendita.
Eventuali passività relative a rami d'azienda destinate alla vendita sono contabilizzate separatamente nella voce passività collegate ad attività destinate alla vendita.
Le eventuali perdite di valore contabilizzate in applicazione di detto principio sono imputate a conto economico, sia nel caso di svalutazione per adeguamento al fair value, sia nel caso di utili e perdite derivanti da successive variazioni del fair value.

4.6.2.16. Azioni proprie

Le azioni proprie sono rilevate al costo e iscritte a riduzione del patrimonio netto. Gli effetti economici derivanti dalle eventuali vendite successive sono rilevati nel patrimonio netto.

4.6.2.17. Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono costituite dai debiti finanziari, dai debiti commerciali e altri debiti.
Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al valore di mercato (*Fair Value*) incrementato dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza.

4.6.2.18. Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

4.6.2.19. Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n. 297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati ad apposita riserva nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. Il Gruppo non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre, il Gruppo non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

4.6.2.20. Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al valore di mercato del corrispettivo ricevuto, escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico.

- Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

I ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà e non del Gruppo sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda in essere.

- Prestazione di servizi

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

- Ricavi da vendita immobili

4.6.2.21. 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. **Interessi**

I proventi e gli oneri sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

4.6.2.22. Imposte sul reddito

a) Imposte correnti

Le imposte correnti per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

b) Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.
Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.
Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali. Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate. Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite. Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

4.6.2.23. Utile per Azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile base e l'utile diluito per azione relativamente al risultato economico da attività ordinarie attribuibile ai possessori di strumenti di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.
L'utile base per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per il numero ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.
L'utile diluito per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per la media ponderata delle azioni ordinarie calcolata secondo quanto previsto dai paragrafi 19 e 26, più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione. Le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione si devono considerare convertite in azioni ordinarie all'inizio dell'esercizio o, se successiva, alla data di emissione delle potenziali azioni ordinarie.

4.6.2.24. Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- il Gruppo conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- il Gruppo ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui il Gruppo abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio del Gruppo nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che il Gruppo potrebbe essere tenuto a corrispondere.

b) Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto. Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

4.6.2.25. Strumenti finanziari derivati

Il Gruppo detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio. Coerentemente con

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

a) all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
b) si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
c) l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
d) la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al *Fair Value*. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Fair Value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del *Fair Value* di un'attività o di una passività attribuibili ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del *Fair Value* dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al *Fair Value* della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al *Fair Value* dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al *Fair Value* degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al *Fair Value* dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

4.6.2.26. L'applicazione del Regime Speciale SIIQ da parte della capogruppo

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che la società capogruppo applica sin dal 1° gennaio 2008, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e da quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione allegata al bilancio consolidato del Gruppo IGD).

Al 31 dicembre 2021, al pari di quanto verificatosi negli esercizi precedenti, IGD SIIQ ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale (i.e. "Asset Test" e "Profit Test").

In conformità a quanto previsto dalla disciplina SIIQ, la società svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).

Per i redditi derivanti da attività "imponibili", quindi, sono state applicate le ordinarie regole di determinazione del reddito d'impresa mentre, per i redditi derivanti dalla gestione esente, sono state applicate le regole previste dalla disciplina del Regime Speciale.

Al fine di determinare i risultati delle singole gestioni, destinati ad essere assoggettati ad un diverso trattamento civilistico e fiscale, in conformità a quanto previsto dal comma 121 della citata legge

istitutiva, IGD SIIQ S.p.A. ha adottato una contabilità separata per rilevare, distintamente, i fatti gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle attività residuali imponibili.
Nel risultato della gestione esente sono, quindi, confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.
Lo stesso principio è stato applicato per l'imputazione alla gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.
Per effetto delle modifiche apportate alla disciplina del Regime Speciale dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 ("Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133"), anche le plusvalenze e le minusvalenze (sia realizzate che derivanti da valutazione al *Fair Value*) relative agli immobili destinati alla locazione sono attualmente ricondotte nella gestione esente.
In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi della gestione esente e l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi complessivi.
Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base ad altri diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva determinazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla componente immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposita perizia che, con riferimento alle singole strutture commerciali, ha consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferite alla locazione.
In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto più attendibile ed obiettivo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ S.p.A. nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

4.6.3. Uso di stime

La redazione del bilancio consolidato e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio consolidato. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto, non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.

Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate dal Gruppo nel processo di applicazione degli IFRS e che possono avere effetti significativi sui valori rilevati nel

Bilancio consolidato o per le quali esiste il rischio che possano emergere differenze di valore significative rispetto al valore contabile delle attività e passività nel futuro.

Investimenti immobiliari e rimanenze

La valutazione del portafoglio immobiliare è effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando le perizie di valutazione redatte da Esperti Indipendenti incaricati dalla Società, la cui selezione è basata sui seguenti criteri: (i) adeguata e riconosciuta qualificazione professionale a livello europeo, (ii) competenza specialistica nel segmento "retail", (iii) onorabilità e indipendenza. Gli incarichi conferiti agli Esperti Indipendenti sono oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.
La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli Esperti Indipendenti e di gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al *Fair Value* dei beni immobili.
Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2021 la Società si è avvalsa dei seguenti Esperti Indipendenti: (i) CBRE Valuation S.p.A., (ii) KROLL S.p.A. (Duff&Phelps Reag S.p.A.), (iii) Cushman & Wakefield LLP e (iv) Jones Lang LaSalle S.p.A.. Tenuto conto della riconosciuta competenza specialistica nel segmento retail, la Società ritiene che le risultanze e le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti siano rappresentative del mercato di riferimento.
Le valutazioni del portafoglio immobiliare sono eseguite per singolo immobile, utilizzando, per ciascuno, i Metodi di Valutazione di seguito specificati (coerenti con le previsioni dell'IFRS 13).
Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *Fair Value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *Fair Value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *Fair Value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.
In particolare, i Metodi di Valutazione utilizzati, indicati anche nei relativi certificati di perizia, sono i seguenti:

- per le Gallerie Commerciali e Retail Park, per gli uffici, nonché per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il Metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione a finire e delle altre spese a carico della proprietà.

Con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) il valore di mercato di un investimento immobiliare è determinato dalla somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV)

stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Con il Metodo della Trasformazione il valore di mercato di un investimento, relativo a un immobile in fase di progettazione o di costruzione, è determinato dall'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dagli affitti dell'immobile, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà per un periodo variabile in base alla durata del progetto. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

In entrambi i metodi basati sui flussi di cassa attualizzati gli elementi chiave sono:

1) l'entità del flusso di cassa netto:
    a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": canoni percepiti dedotti i costi di property a carico della proprietà,
    b. nel caso di progetti: canoni futuri stimati - costi di costruzione dedotti i costi property a carico della proprietà.
2) la distribuzione nel tempo dei flussi:
    a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": la distribuzione nel tempo è tendenzialmente omogenea,
    b. nel caso di progetti: i costi di costruzione anticipano i ricavi da locazioni future.
3) il tasso di attualizzazione,
4) il tasso di capitalizzazione (gross cap out).

Le principali informazioni e i dati utilizzati dagli Esperti Indipendenti ai fini della valutazione del portafoglio immobiliare, per le differenti tipologie di immobile, comprendono:

1) le informazioni trasmesse da IGD SIIQ, di seguito specificate:
    (i) per gli investimenti immobiliari a reddito i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale come specificati nella procedura aziendale adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;
    (ii) per i progetti in corso, le informazioni relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.
2) le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:
    - del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
    - della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
    - della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse dalla Società agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio, il tutto dettagliatamente regolato dalla procedura aziendale adottata da IGD SIIQ.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita *disclosure* della gerarchia del *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
  (a) prezzi quotati per attività o passività similari in mercati attivi;
  (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o similari in mercati non attivi;
  (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:
    (i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
    (ii) volatilità implicite; e
    (iii) *spread* creditizi;
  (d) input corroborati dal mercato.
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare 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.

Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD, distinto per tipologia di immobile, valutato al *Fair Value* al 31 dicembre 2021, con esclusione dei progetti in corso (iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso, e Progetto Porta a Mare per i comparti diversi dal retail, iscritto tra le Rimanenze) in quanto valutati al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia e non al *Fair Value*.

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2021 Importi in migliaia di Euro	PREZZI QUOTATI (NON RETTIFICATI) IN MERCATI ATTIVI PER ATTIVITA' O PASSIVITA' IDENTICHE (LEVEL 1)	INPUT SIGNIFICATIVI OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 2)	INPUT SIGNIFICATIVI NON OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 3)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie Commerciali e retail park	0	0	1.481.618
Ipermercati e supermercati	0	0	423.843
Porzioni di proprietà residuale	0	0	20.819
Totale investimenti immobiliari Italia	**0**	**0**	**1.926.279**
Investimenti immobiliari Romania:			
Gallerie Commerciali	0	0	133.080
Office Building	0	0	2.700
Totale investimenti immobiliari Romania	**0**	**0**	**135.780**
Investimenti immobiliari Gruppo IGD	**0**	**0**	**2.062.059**
Progetto Porta a Mare			
Progetto Porta a Mare (*)	0	0	38.570
Totale immobile per trading	**0**	**0**	**38.570**
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	31.117
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	**0**	**0**	**31.117**
Attività destinate alla vendita			
Attività destinate alla vendita (**)	0	0	1.353
Totale attività destinate alla vendita	**0**	**0**	**1.353**
Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value	**0**	**0**	**2.133.099**

(*) Trattasi di un progetto relativo a un comparto retail del progetto Porta a Mare, iscritto nelle immobilizzazioni in corso e valutato al fair value

(**) Trattasi del diritto d'uso relativo alla galleria commerciale del Centro Piave che è stato ceduto con decorrenza dal 1 gennaio 2022

Gli input non osservabili utilizzati per la valutazione del portafoglio immobiliare, distinto per tipologia di immobile, riconducibile al Livello 3 della gerarchia del *Fair Value* sono:

- il tasso di attualizzazione;
- il tasso Gross cap out;
- i canoni annuali per metro quadrato.

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da IGD SIIQ sono il tasso di attualizzazione e il tasso Gross cap out, in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *Fair Value* come emerge nell'analisi della sensitività.

Nella tabella seguente si riportano i range degli input non osservabili al 31 dicembre 2021:

Portafoglio	**Metodo di valutazione**	**Tasso di attualizz. 31/12/2021**		**GROSS CAP OUT 31/12/2021**		**Canone annuale €/mq 31/12/2021**	
		Min	**max**	**min**	**max**	**min**	**max**
TOTALE GALLERIE/RP	Reddituale (DCF)	6,20%	8,31%	5,89%	10,62%	7	515
TOTALE IPER/SUPER	Reddituale (DCF)	5,60%	7,26%	5,38%	8,00%	76	198
TOTALE WINMARKT	Reddituale (DCF)	6,50%	9,50%	6,25%	10,10%	37	204

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 31/12/2020		GROSS CAP OUT 31/12/2020		Canone annuale €/mq 31/12/2020	
		Min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddituale (DCF)	6,20%	8,01%	5,93%	10,54%	10	497
TOTALE IPER/SUPER	Reddituale (DCF)	5,60%	7,25%	5,34%	6,98%	66	222
TOTALE WINMARKT	Reddituale (DCF)	6,50%	9,50%	6,18%	9,88%	41	205

Anche a causa della crisi pandemica i tassi di attualizzazione del segmento gallerie sono incrementati. Sono invece diminuite le ipotesi di ERV al mq come indicato nelle tabelle nel paragrafo 2.6. Il segmento iper non ha invece risentito di incrementi dei tassi di attualizzazione.

Il Gruppo effettua periodicamente analisi di sensitivity sulle valutazioni degli immobili costituenti il portafoglio immobiliare al fine di monitorare gli effetti che variazioni (shock) agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (tasso di attualizzazione e/o tasso gross cap out), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, producono sul valore del portafoglio immobiliare.

Gli shock applicati ai tassi sono stati pari a +/-0,5%, singolarmente e congiuntamente e la loro variazione determina un incremento/decremento del valore del portafoglio immobiliare distinto per asset class. A maggior chiarimento si riporta la sensitivity al 31 dicembre 2021.

Sensitivity al 31.12.2021

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	Altro	Investimenti immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 31/12/2021 +0,5 tasso attualizzazione	(16.227)	(56.252)	(1.148)	(4.760)	(78.387)
Valore di mercato al 31/12/2021 -0,5 tasso di attualizzazione	16.633	59.613	1.442	5.380	83.068
Valore di mercato al 31/12/2021 +0,5 Gross cap out	(20.245)	(58.585)	(768)	(4.500)	(84.098)
Valore di mercato al 31/12/2021 -0,5 Gross cap out	24.053	69.220	763	5.790	99.826
Valore di mercato al 31/12/2021 + 0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(35.275)	(111.862)	(1.807)	(9.170)	(158.114)
Valore di mercato al 31/12/2021 -0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	41.956	132.920	2.415	11.180	188.471
Valore di mercato al 31/12/2021 +0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	6.743	9.234	(387)	430	16.020
Valore di mercato al 31/12/2021 -0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(4.400)	(2.299)	681	470	(5.548)

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al *Fair Value* ai cambiamenti nei principali input non osservabili, si segnala che si avrebbero delle variazioni negative del *Fair Value* al crescere del tasso di attualizzazione e del *gross cap out.*

Ulteriori variabili che potrebbero produrre una riduzione di *Fair Value* sono:

- l'incremento dei costi di gestione e/o di imposte,
- il decremento dei canoni di locazione o della stima dei canoni di mercato per i mq sfitti,
- l'incremento di stime di spese straordinarie.

Specularmente si avrebbero incrementi di *Fair Value* in caso di variazioni opposte delle variabili precedentemente indicate.

Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni immateriali.

Valore recuperabile delle partecipazioni

In base al regolamento del fondo, la recuperabilità dell'investimento di IGD nel fondo Juice è strettamente connessa al fair value ed al valore di cessione degli investimenti immobiliari gestiti.

Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

Il Gruppo ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile il Gruppo ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelle utilizzate ai fini dei test d'impairment.

Fair Value degli strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione, anche con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Ricavi variabili

I ricavi variabili al 31 dicembre sono determinati sulla base del fatturato annuo comunicato dagli operatori, ove disponibile e, in mancanza, vengono presi come riferimenti i fatturati comunicati mensilmente.

Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste

periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

Passività potenziali

Il Gruppo accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile, ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. Il Gruppo è soggetto a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

Il Gruppo monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

4.6.4. Informativa per segmenti operativi

L'IFRS 8 definisce un settore operativo come una componente (i) che coinvolge attività imprenditoriali generatrici di ricavi e di costi, (ii) i cui risultati operativi sono rivisti periodicamente al più alto livello decisionale e (iii) per la quale sono disponibili dati economico finanziari separati. In funzione del tipo di servizio e attività svolta, il Gruppo sviluppa la propria attività su tre settori operativi principali: Attività immobiliare caratteristica, servizi e trading. Per una descrizione maggiormente approfondita dei segmenti relativi all'attività immobiliare caratteristica e servizi si rimanda al paragrafo 2.1.1, per quanto attiene l'attività di trading si faccia specifico riferimento a quanto illustrato in relazione sulla gestione sul progetto Porta a Mare. Tali settori rappresentano anche i livelli massimi di analisi dei risultati da parte del management del Gruppo.

In conformità a quanto richiesto dall'IFRS 8 di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per settori operativi descritti precedentemente e la suddivisione per area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà.

CONTO ECONOMICO	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	**145.095**	**145.633**	**6.443**	**6.333**	**440**	**708**	**0**	**0**	**151.978**	**152.674**
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.771**	**2.594**	**0**	**0**	**2.771**	**2.594**
Costi diretti (a)	(26.619)	(36.120)	(5.518)	(5.214)	(3.665)	(4.037)	0	0	(35.802)	(45.371)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(12.129)	(11.191)	(12.129)	(11.191)
Totale costi operativi (a)+(b)	**(26.619)**	**(36.120)**	**(5.518)**	**(5.214)**	**(3.665)**	**(4.037)**	**(12.129)**	**(11.191)**	**(47.931)**	**(56.562)**
(Ammortamenti e accantonamenti)	(465)	(428)	0	0	(4)	(4)	(163)	(4.531)	(632)	(4.963)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	35	(798)	0	0	481	(2.354)	0	0	516	(3.152)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(16.850)	(142.866)	0	0			0	0	(16.850)	(142.866)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(17.280)**	**(144.092)**	**0**	**0**	**477**	**(2.358)**	**(163)**	**(4.531)**	**(16.966)**	**(150.981)**
RISULTATO OPERATIVO	**101.196**	**(34.579)**	**925**	**1.119**	**23**	**(3.093)**	**(12.292)**	**(15.722)**	**89.852**	**(52.275)**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(784)**	**(72)**	**(784)**	**(72)**
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	87	126	87	126
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	(33.384)	(36.329)	(33.384)	(36.329)
Saldo della gestione finanziaria	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(33.297)**	**(36.203)**	**(33.297)**	**(36.203)**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**101.196**	**(34.579)**	**925**	**1.119**	**23**	**(3.093)**	**(46.373)**	**(51.997)**	**55.771**	**(88.550)**
Imposte sul reddito Dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	(3.002)	14.229	(3.002)	14.229
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	**101.196**	**(34.579)**	**925**	**1.119**	**23**	**(3.093)**	**(49.375)**	**(37.768)**	**52.769**	**(74.321)**
(Utile)/Perdita dell'esercizio di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile dell'esercizio di pertinenza della Capogruppo	**101.196**	**(34.579)**	**925**	**1.119**	**23**	**(3.093)**	**(49.375)**	**(37.768)**	**52.769**	**(74.321)**

STATO PATRIMONIALE	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.093.176	2.234.484	0	0	0	0	0	0	2.093.176	2.234.484
- Immobilizzazioni in corso	44.095	42.674	0	0	0	0	0	0	44.095	42.674
Attività immateriali	6.578	7.526	1.007	1.007	0	0	303	35	7.888	8.568
Altre attività Materiali	1.850	958	6	157	0	0	7.174	7.411	9.030	8.526
Attività non correnti destinati alla vendita	1.801	0	0	0	0	0	0	0	1.801	0
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	127	129	127	129
- Partecipazioni	25.614	0	0	0	0	0	151	151	25.765	151
CCN	(8.548)	(470)	868	1.482	32.183	29.409	0	0	24.503	30.421
Fondi	(5.668)	(5.512)	(1.808)	(1.555)	(43)	7	0	0	(7.519)	(7.060)
Debiti e altre passività non correnti	(14.029)	(17.391)	0	0	(5.917)	(5.920)	0	0	(19.946)	(23.311)
Imposte differite passive/(attive) nette	(14.264)	(12.847)	0	0	2.562	2.561	0	0	(11.702)	(10.286)
Passività collegate ad attività destinate alla vendita	(1.228)	0	0	0	0	0	0	0	(1.228)	0
Totale impieghi	**2.129.377**	**2.249.422**	**73**	**1.091**	**28.785**	**26.057**	**7.755**	**7.726**	**2.165.990**	**2.284.296**
Totale patrimonio netto di gruppo	1.140.579	1.088.627	(801)	(548)	31.980	26.363	0	0	1.171.758	1.114.442
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	8.435	14.396	0	0	0	0	0	0	8.435	14.396
PFN	980.362	1.146.399	874	1.639	(3.195)	(306)	7.755	7.726	985.797	1.155.458
Totale fonti	**2.129.376**	**2.249.422**	**73**	**1.091**	**28.785**	**26.057**	**7.755**	**7.726**	**2.165.990**	**2.284.296**

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	72.178	72.840	49.060	50.046	8.742	8.204	129.980	131.090
RICAVI UNA TANTUM	29	5	35	0	0	0	64	5
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	1.528	1.744	1.038	661	0	0	2.566	2.405
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	0	41	90	166	45	48	135	255
TOTALE	**73.735**	**74.630**	**50.223**	**50.873**	**8.787**	**8.252**	**132.745**	**133.755**

4.6.5. Note al Bilancio consolidato

Nota 1) Ricavi e proventi operativi

	Nota	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi	1.1	**145.095**	**145.578**	**(483)**
Ricavi verso terzi		106.974	105.674	1.300
Ricavi verso parti correlate		38.121	39.904	(1.783)
Altri proventi	2.1	**6.443**	**6.388**	**55**
Altri proventi verso terzi		3.842	3.763	79
Altri proventi verso parti correlate		2.601	2.625	(24)
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	**440**	**708**	**(268)**
Ricavi e proventi operativi		**151.978**	**152.674**	**(696)**

Al 31 dicembre 2021 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per 151.978 migliaia di Euro, inclusi 440 migliaia di Euro di ricavi da trading relativi alla vendita di unità residenziali nell'ambito dell'iniziativa Porta a Mare – sub ambito Mazzini. Il decremento, pari ad Euro 696 migliaia è dovuto principalmente alla riduzione della linea "ricavi" per Euro 483 migliaia e ai "ricavi per vendita immobili e trading" per Euro 268 migliaia. Per maggiori dettagli si rimanda ai paragrafi successivi.

Nota 1.1) Ricavi

	Nota	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	34.673	36.462	(1.789)
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.2	127	0	127
Ipermercati di proprietà di terzi - Affitti d'azienda verso parti correlate	a.3	122	121	1
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.4	1.260	1.340	(80)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda terzi	a.5	235	235	0
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	a	**36.417**	**38.158**	**(1.741)**
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	**93.438**	**93.109**	**329**
Locazioni		**17.296**	**16.288**	**1.008**
Verso parti correlate		710	660	50
Verso terzi		16.586	15.628	958
Affitti d'azienda		**76.142**	**76.821**	**(679)**
Verso parti correlate		901	914	(13)
Verso terzi		75.241	75.907	(666)
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	**11.627**	**11.197**	**430**
Locazioni		**645**	**607**	**38**
Verso parti correlate		118	104	14
Verso terzi		527	503	24
Affitti d'azienda		**10.982**	**10.590**	**392**
Verso parti correlate		253	231	22
Verso terzi		10.729	10.359	370
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	b.3	**3.613**	**3.114**	**499**
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		3.529	3.042	487
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		84	72	12
TOTALE GALLERIE	b	**108.678**	**107.420**	**1.258**
TOTALE GENERALE	a+b	**145.095**	**145.578**	**(483)**
di cui verso correlate		38.121	39.904	(1.783)
di cui verso terzi		106.974	105.674	1.300

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 483 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.741 migliaia, principalmente per effetto dell'apporto, perfezionato in data 25 novembre 2021, di 5 ipermercati e 1 supermercato al fondo immobiliare Juice, i cui ricavi sono stati iscritti in bilancio sino alla data di cessione (per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda alla Nota 20).
I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà e uffici risultano in incremento di Euro 1.258 migliaia principalmente per effetto:

- dei minori sconti concessi agli operatori principalmente in relazione al periodo di lockdown rispetto a quanto concesso nell'anno precedente;
- della maggiore vacancy che si è determinata in particolare a inizio anno (per le ripercussioni della situazione pandemica e delle collegate restrizioni introdotte dal governo italiano), che è stata più che compensata successivamente da nuove ricommercializzazioni che però produrranno effetti economici diluiti nel tempo;
- dei minori ricavi della controllata rumena.

I ricavi da contratti variabili ammontano a circa l'1% del totale dei ricavi del Gruppo.
Ad eccezione di Coop Alleanza 3.0, il Gruppo non realizza con nessun cliente più del 10% del proprio fatturato, per maggiori dettagli dei rapporti con Coop Alleanza 3.0 si rimanda alla Nota 39.
Per maggiori informazioni sull'andamento dei ricavi si rimanda al paragrafo 2.2.1 Analisi economica inserito nella Relazione sulla Gestione.

Nota 2.1) Altri proventi

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Sopravvenienze attive/passive	171	49	122
Ricavi per direzione Centri	3.140	3.308	(168)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	214	195	19
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	169	93	76
Ricavi per commercializzazione	128	90	38
Altri ricavi diversi	20	28	(8)
Altri proventi verso terzi	**3.842**	**3.763**	**79**
Ricavi per direzione Centri vs correlate	2.507	2.537	(30)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	45	47	(2)
Ricavi per commercializzazione vs correlate	19	12	7
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	30	29	1
Altri proventi verso parti correlate	**2.601**	**2.625**	**(24)**
Altri proventi	**6.443**	**6.388**	**55**

La voce altri proventi risulta sostanzialmente in linea con i valori dell'esercizio precedente.
I ricavi per direzione Centri includono i compensi per la gestione dei centri commerciali di proprietà di terzi e la riduzione rispetto al precedente esercizio è da attribuirsi alla scadenza dei contratti di gestione relativi al centro commerciale di Quarto (Napoli) e al Mercato Coperto (Ravenna).

Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili nell'esercizio 2021, riferibili all'Iniziativa Porta a Mare – sub ambito Mazzini, sono pari ad Euro 440 migliaia e sono relativi alla vendita di 1 unità residenziale e 2 box auto. Al 31 dicembre 2020 erano state vendute 2 unità residenziali, 2 box e 2 posti auto.
Al 31 dicembre 2021 sono stati sottoscritti complessivamente 20 preliminari di vendita/offerte irrevocabili di acquisto relativamente alle unità residenziali del sub ambito Officine Storiche, a 18 box e 5 posti auto riferibili all'Iniziativa Porta a Mare – sub ambito Officine mentre per il sub ambito Mazzini sono stati sottoscritti preliminari di vendita/offerte irrevocabili di acquisto relativamente alle 2 unità residenziali restanti.

Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Costi per servizi verso terzi	**10.294**	**9.087**	**1.207**
Affitti passivi	237	229	8
Utenze	141	120	21
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	555	942	(387)
Spese gestione centri per sfitti	1.401	1.103	298
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.702	1.968	(266)
Servizi amministrativi gestione centri	739	758	(19)
Assicurazioni	972	880	92
Onorari e compensi	238	111	127
Compensi ad organi sociali	875	1.326	(451)
Compensi società di revisione	273	249	24
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	436	474	(38)
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	12	1	11
Consulenze	2.130	1.211	919
Compensi per valutazioni immobiliari	469	434	35
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	226	258	(32)
Sopravvenienze passive/(attive)	(1.296)	(2.176)	880
Altri costi per servizi	1.184	1.199	(15)
Costi per servizi verso parti correlate	**4.394**	**4.322**	**72**
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	0	63	(63)
Service	311	313	(2)
Spese gestione centri per sfitti	2.004	1.837	167
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.979	2.011	(32)
Assicurazioni	43	71	(28)
Compensi ad organi sociali	52	20	32
Altri costi per servizi	5	7	(2)
Costi per servizi	**14.688**	**13.409**	**1.279**

La voce costi per servizi evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.279 migliaia.
L'aumento dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 1.207 migliaia, è dovuto principalmente all'incremento dei costi per consulenze a seguito dell'operazione di apporto di immobili e passività nel Fondo Juice e successiva cessione del 60% delle quote (per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda alla Nota 20) e alle minori sopravvenienze passive/attive, pari ad Euro 1.296 migliaia al 31 dicembre 2021, relative allo sconto sugli affitti dei centri "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" del periodo gennaio/marzo 2021 concordati con i proprietari dei centri a causa dalle misure interdittive adottate dal Legislatore per il contenimento e il contrasto alla pandemia da Covid-19; nel

corso del precedente esercizio tali sconti erano stati pari ad Euro 2.176 migliaia. Tali incrementi sono stati solo parzialmente compensati dalla diminuzione delle spese sostenute per pubblicità ed eventi promozionali e dei compensi ad organi sociali a seguito dell'accantonamento, effettuato nel precedente esercizio, del trattamento di fine mandato amministratori.
I costi per servizi verso parti correlate registrano un incremento per Euro 72 migliaia per effetto dell'incremento dei costi per locali sfitti solo parzialmente compensato dalla diminuzione delle spese promozionali.

Nota 4) Costo del Personale

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Salari e stipendi	7.924	7.149	775
Oneri sociali	2.021	1.832	189
Trattamento di fine rapporto	489	492	(3)
Altri costi	169	145	24
Costi del personale	**10.603**	**9.618**	**985**

La voce "costo del personale" risulta in incremento per Euro 985 migliaia sostanzialmente per il non utilizzo nel corso del presente esercizio degli ammortizzatori sociali (FIS) legati all'emergenza Covid-19, utilizzati invece nel corso del secondo trimestre del precedente esercizio.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2021	31/12/2020
Dirigenti	5	5
Quadri	28	30
Impiegati Direttivi	68	69
Impiegati	65	73
Totale	**166**	**177**

Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	8.933	9.107	(174)
Altre imposte e tasse	98	83	15
Registrazione contratti	387	387	0
Sopravvenienze attive/passive ordinarie	8	(25)	33
Quote associative	129	135	(6)
Effetto Covid - perdite per sconti su canoni	7.107	9.217	(2.110)
Perdite su crediti	109	84	25
Costi carburanti e pedaggi	205	174	31
Altri costi	153	261	(108)
Altri costi operativi	**17.129**	**19.423**	**(2.294)**

Gli altri costi operativi risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 2.294 migliaia. Il decremento è dovuto principalmente *(i)* alle note di credito emesse per sconti su canoni già fatturati nell'ambito delle azioni di sostegno post lockdown agli operatori decise dalla Società, contabilizzate in base a quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 9, pari ad Euro 7.107 migliaia in

decremento di circa Euro 2.110 migliaia rispetto all'esercizio precedente e *(ii)* alla diminuzione dell'IMU a seguito di alcune variazioni catastali effettuate presso il centro commerciale Tiburtino di Guidonia.

Nota 6) Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione e costi di realizzazione

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Costi di realizzazione	3.182	3.509	(327)
Variazione rimanenze per vendite	(411)	(915)	504
Variazione delle rimanenze	**2.771**	**2.594**	**177**

La variazione delle rimanenze dei lavori in corso relativa alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, pari a 2.771 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, è relativa ai lavori svolti nel corso dell'anno per la realizzazione del complesso residenziale relativo al sub ambito Officine residenziale per Euro 3.182 migliaia al netto alle vendite delle unità residenziali (per maggiori dettagli si veda Nota 22).

Nota 7) Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di *Fair Value*

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(34)	(23)	(11)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(510)	(450)	(60)
Svalutazione avviamento	0	(3.952)	3.952
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(138)	(138)	0
Ammortamenti e Accantonamenti	**(682)**	**(4.563)**	**3.881**
Svalutazione crediti	**(3.430)**	**(11.003)**	**7.573**
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	**516**	**(3.152)**	**3.668**
Variazione del fair value	**(16.850)**	**(142.866)**	**126.016**
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(20.446)**	**(161.584)**	**141.138**

- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento per effetto dell'acquisto di alcune licenze software.
- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali risultano in incremento a seguito degli investimenti dell'anno principalmente per l'installazione in tutte le gallerie di ledwall per la proiezione di messaggi pubblicitari e informazioni sul centro.
- Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 113 migliaia e il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 25 migliaia.
- Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti Italia in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2021 risultano pari a 2.940 migliaia di Euro, in diminuzione di 7.543 migliaia di Euro a seguito dell'evoluzione della pandemia nel corso dell'esercizio 2021 rispetto al precedente esercizio. Inoltre, nel corso dell'esercizio è stato effettuato un ulteriore accantonamento, pari ad Euro 490 migliaia, al fondo svalutazione crediti relativo all'emergenza

Covid-19, a fronte della previsione dei crediti che non saranno incassati a seguito della concessione degli sconti relativi al periodo di chiusura 2021 non ancora concordati con gli operatori al 31 dicembre 2021.

- La voce "(Svalutazioni)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e rimanenze" positiva per Euro 516 migliaia contiene: la rivalutazione, pari ad Euro 35 migliaia, operata sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande (commentata in Nota 17), iscritta tra le immobilizzazioni in corso, al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia al 31 dicembre 2021 e la rivalutazione, pari ad Euro 481 migliaia, dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2021 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- La voce "Variazioni di *Fair Value*", negativa per Euro 16.850 migliaia, contiene: *(i)* le svalutazioni nette, pari ad Euro 11.153 migliaia (commentate in Nota 14) effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore di mercato al 31 dicembre 2021; *(ii)* una svalutazione, pari ad Euro 5.697 migliaia, effettuata per adeguare il valore contabile del progetto in corso Officine Storiche al valore di mercato (commentata in Nota 17).

Nota 8) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Risultato apporto immobili Fondo Juice	942	0	942
Risultato cessione partecipazioni Fondo Juice	(34)	(72)	38
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	**908**	**(72)**	**980**

La voce accoglie:

- La plusvalenza da cessione a seguito dell'apporto, effettuato in base alla perizia di un terzo indipendente, di 5 ipermercati e 1 supermercato nel Fondo Juice;
- la minusvalenza realizzata con la cessione al fondo ICG del 60% della partecipazione nel Fondo Juice.

Per maggiori informazioni sull'operazione Juice si rimanda alla Nota 20.

Nota 9) Saldo della gestione finanziaria

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Interessi attivi bancari	49	81	(32)
Interessi attivi e proventi diversi	9	8	1
Utili su cambi	29	37	(8)
Proventi finanziari verso terzi	**87**	**126**	**(39)**
Proventi finanziari verso parti correlate	**0**	**0**	**0**
Proventi finanziari	**87**	**126**	**(39)**

I proventi finanziari risultano complessivamente in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 39 migliaia. Gli interessi attivi bancari hanno registrato un decremento per effetto della diminuzione delle disponibilità liquide in eccesso rispetto alle esigenze di ordinario funzionamento gestite nell'ambito di un rapporto di mandato fiduciario presso la Banca Nazionale del Lavoro.

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	1	7	(6)
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate	**1**	**7**	**(6)**
Interessi passivi bancari	0	2	(2)
Interessi mutui	5.175	5.923	(748)
Costo ammortizzato dei mutui	1.638	1.369	269
Differenziali IRS	5.406	5.800	(394)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	15.117	16.590	(1.473)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	3.435	3.664	(229)
Oneri finanziari su leasing	33	41	(8)
Oneri finanziari IFRS 16	1.250	1.584	(334)
Interessi, commissioni e oneri diversi	1.329	1.349	(20)
Costo finanziamento apportato al Fondo Juice	541	0	541
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi	**33.924**	**36.322**	**(2.398)**
Oneri finanziari	**33.925**	**36.329**	**(2.404)**

Gli oneri finanziari registrano un decremento pari ad Euro 2.404 migliaia.
Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate hanno registrato un decremento dovuto alla riduzione del tasso legale di interesse.
Gli oneri derivanti da operazioni con terzi sono decrementati per Euro 2.398 migliaia principalmente per:

- il decremento dei differenziali IRS per effetto sia della diminuzione del capitale nozionale di riferimento sia del venir meno di alcuni contratti a seguito dell'estinzione dei contratti di finanziamento alla cui copertura erano destinati;
- il decremento degli oneri legati ai prestiti obbligazionari per effetto dell'estinzione nel corso del mese di marzo 2021 del prestito obbligazionario dell'importo residuo pari ad Euro 71,8 milioni;
- il decremento degli oneri finanziari contabilizzati nel periodo rispetto a quelli del periodo precedente a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16;
- il decremento degli oneri legati ai finanziamenti per effetto sia della diminuzione dei debiti residui di riferimento sia della estinzione di alcuni contratti di mutuo.

Infine, al 31 dicembre 2021 la voce oneri finanziari accoglie la quota parte di competenza del Gruppo, pari ad Euro 541 migliaia, dei costi sostenuti per l'accensione del finanziamento, del valore nominale di Euro 77 milioni, ceduto al Fondo Juice come più ampiamente descritto nella Nota 20.

Nota 10) Imposte sul reddito

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Imposte correnti	1.857	1.013	844
Imposte differite	(230)	(16.948)	16.718
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	156	(153)	309
Imposta sostitutiva riallineamento e rivalutazione	0	1.859	(1.859)
Entry tax regime SIINQ	1.219	0	1.219
Imposte sul reddito	**3.002**	**(14.229)**	**17.231**

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 3.002 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, in incremento di Euro 17.231 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2020.

La voce imposte correnti risultano in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 844 migliaia principalmente per effetto dalla diversa determinazione della base imponibile della società IGD Management SIINQ S.p.A. riconducibile prevalentemente alla mancata deducibilità, per l'esercizio 2021, degli ammortamenti degli immobili, in considerazione del fatto che la società ha redatto il bilancio secondo principi contabili internazionali e pertanto gli immobili non sono più soggetti al processo di ammortamento ma valutati a fair value.

La variazione delle imposte differite rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 16.718 migliaia, è dovuto prevalentemente al rilascio, nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 delle imposte differite passive stanziate in esercizi precedenti sul disallineamento tra il fair value e il valore fiscale dell'immobile relativo alla galleria di Sarca detenuta dalla società controllata IGD Management in regime fiscale ordinario. Tale disallineamento era stato sostanzialmente azzerato a seguito dell'adesione di IGD Management alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali.

Al 31 dicembre 2021 la voce sopravvenienze attive/passive per imposte accoglie lo storno della cancellazione del saldo IRAP 2019 e primo acconto 2020 previsto dal cosiddetto «Decreto Rilancio» pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 maggio 2020 per effetto dei limiti europei imposti dal Temporary Framework in tema di "impresa Unica".

In data 28 dicembre 2021, IGD Management SIINQ S.p.A. ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale delle SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2022. Conseguente la società ha determinato l'imposta di entrata nel regime speciale SIINQ nella misura del 20% della plusvalenza complessiva derivante dalla differenza tra il valore normale degli immobili (valore equo) ed il relativo valore fiscale risultante alla data di chiusura dell'ultimo bilancio in regime ordinario (31 dicembre 2021). L'importo è pari ad Euro 1.219 migliaia.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2021	31/12/2020
Risultato prima delle imposte	**56.522**	**(88.552)**
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	0	0
Utile risultante da Conto Economico	56.522	(88.552)
Variazioni in aumento:		
IMU	8.327	8.481
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	2.611
Plusvalenza fiscale conferimento fondo Juice	21.153	0
Altre variazioni in aumento	22.380	21.268
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito esente	(70.568)	(51.656)
Ammortamenti deducibili	(251)	(6.829)
Fair value negativo	8.098	139.788
Altre variazioni varie	(29.699)	(24.841)
Imponibile fiscale	**15.962**	**270**
Utilizzo perdite pregresse	**0**	**36**
Utilizzo beneficio Ace	**2.395**	**2.240**
Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE	**13.567**	**(2.006)**
Imposte correnti sull'esercizio	**2.043**	**698**
Provento da consolidato fiscale	**(1.185)**	**0**
Ires correnti totali sull'esercizio (a)	**857**	**698**
Differenza tra valore e costi della produzione	**101.512**	**99.406**
IRAP teorica (3,9%)	3.959	3.877
Differenza tra valore e costi della produzione	**101.512**	**99.406**
Variazioni:		
Variazioni in aumento	30.474	12.751
Variazioni in diminuzione	(9.515)	(11.593)
Variazione reddito Esente	(105.300)	(87.116)
Altre deduzioni	(6.118)	(8.920)
Imponibile IRAP	**11.053**	**4.528**
IRAP corrente per l'esercizio (b)	**1.000**	**315**
Totale imposte correnti (a+b)	**1.857**	**1.013**

Le imposte correnti (IRES) dell'esercizio 2021 sono generate principalmente dalle società controllate rumene che presentano base imponibile positiva.

Nota 11) Utile per azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile base e l'utile diluito per azione relativamente al risultato economico da ordinarie attività attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo; si è provveduto ad effettuare tali calcoli considerando gli effetti delle azioni proprie detenute nel corso dell'anno. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

	31/12/2021	31/12/2020
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	52.769	(74.321)
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	52.769	(74.321)
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	110.341.903	110.592.652
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	110.341.903	110.592.652
Utile base per Azione	**0,478**	**(0,672)**
Utile diluito per Azione	**0,478**	**(0,672)**

Nota 12) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2020
Attività immateriali a vita definita	50	8	0	(23)	35

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Attività immateriali a vita definita	35	302	0	(34)	303

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 dell'anno sono relativi:

- all'acquisto di software, per Euro 29 migliaia, necessario al funzionamento dei ledwall installati presso vari centri commerciali al fine di veicolari messaggi pubblicitari ed informazioni relative al centro stesso;
- all'acquisto, per Euro 59 migliaia, di un software destinato al monitoraggio degli ingressi presso i centri commerciali finalizzato allo studio degli stessi per la realizzazione di azioni mirate di marketing;
- all'acquisto di un software dedicato alla pianificazione e gestione delle manutenzioni da realizzarsi presso i centri commerciali per un importo pari ad Euro 29 migliaia;
- ai costi, pari ad Euro 185 migliaia, legati all'implementazione del nuovo sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato. Al 31 dicembre 2021 tali investimenti sono stati contabilizzati tra le immobilizzazioni immateriali in corso in attesa della conclusione del progetto prevista per il 2022.

Nota 13) Avviamento

	01/01/2020	Incrementi	Riduzioni di valore	Riclassifiche	31/12/2020
Avviamento	12.485	0	(3.952)	0	8.533

	01/01/2021	Incrementi	Riduzioni di valore	Riclassifiche	31/12/2021
Avviamento	8.533	0	(500)	(448)	7.585

La voce avviamenti ha registrato una variazione negativa, pari ad Euro 948 migliaia, riconducibile principalmente:

- alla riduzione, pari a Euro 500 migliaia, della differenza di consolidamento relativa alla controllata rumena Win Magazin S.A. per l'adeguamento cambi;
- alla riclassifica tra le attività destinate alla vendita dell'avviamento, pari ad Euro 448 migliaia, relativo alla galleria presente nel centro commerciale "Centro Piave" a seguito del contratto di cessione sottoscritto in data 10 dicembre 2021, i cui effetti decorrono dal 1 gennaio 2022.

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU).
Il Gruppo ha indicato, per ogni avviamento presente in bilancio, la CGU di appartenenza, distinguendo tra:

i. avviamento generato da acquisto di Società con investimenti immobiliari;
ii. avviamento generato dall'acquisto di rami di azienda.

Rientrano nella prima categoria (i) l'avviamento relativo all'acquisto di Win Magazin S.A., mentre nella seconda (ii) gli avviamenti relativi ai rami d'azienda Winmarkt Management S.r.l., Centro Nova, San Donà, Darsena, Service e Fonti del Corallo.

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2021 e 31 dicembre 2020:

Avviamento	31/12/2021	31/12/2020
Win Magazin S.A.	4.909	5.409
Winmarkt Managem	1	1
Darsena	123	123
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Centro Nova	546	546
Centro Piave	0	448
Service	1.006	1.006
Avviamento	**7.585**	**8.533**

L'avviamento "Win Magazin" è relativo alla differenza di consolidamento emersa al momento dell'acquisizione e primo consolidamento della società Win Magazin S.A.. Per l'analisi di recuperabilità dell'avviamento attribuito a tale CGU sono state utilizzate le perizie di valutazione degli investimenti immobiliari, predisposti da CBRE Valuation S.p.A. e KROLL S.p.A., secondo i criteri descritti nelle note di commento ai prospetti contabili "Uso di stime". In particolare, tale avviamento esprime la possibilità di cedere gli immobili di proprietà della società controllata (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali; pertanto, la recuperabilità dell'avviamento deriva dal risparmio fiscale ottenibile dalla cessione della partecipazione ed è misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente deducibile.

Si riepilogano di seguito gli esiti del test di impairment:

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Winmagazin S.A.	17.875	4.909	12.966

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio in relazione all'avviamento di Win Magazin S.A., in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

Gli avviamenti relativi alle CGU: Fonti del Corallo, Centro Nova, Centro Piave, Darsena, Service e Winmarkt Management S.r.l. consistono nell'attività di gestione dei rami di azienda degli immobili di proprietà e non del Gruppo, nonché nell'attività di service (direzione centri) svolta all'interno sui centri commerciali di proprietà e non.
In particolare, per quanto riguarda gli avviamenti relativi ai rami d'azienda Fonti del Corallo, Centro Nova, Centro Piave e Darsena, il calcolo del valore recuperabile è stato desunto da operazioni di mercato similari. In dettaglio, per l'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo il valore è stato allineato al valore previsto dal contratto di vendita sottoscritto con BNP Paribas per la cessione delle licenze commerciali relative alla galleria Fonti del Corallo che si perfezionerà nel 2026 a seguito della conclusione del contratto di affitto attualmente in essere. Per quanto concerne l'avviamento relativo alla CGU Centro Piave, il valore è stato confrontato con il prezzo di cessione del ramo d'azienda.
Si riepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Centro Nova	1.569	546	1.023
Centro Piave	882	448	434
Darsena	455	123	332
Fonti del Corallo	1.000	1.000	0

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

Per la CGU Service, il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità è il Value in Use. Il valore recuperabile (Enterprise Value) è stato calcolato mediante la sommatoria degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita e del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito.
Al 31 dicembre 2021, per il calcolo dell'Unlevered Free Cash Flows sono stati utilizzati i dati contenuti nel Piano Strategico di Gruppo 2022-2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ in data 14 dicembre 2021.
Per i periodi successivi al terzo anno, il Gruppo calcola il terminal value con il metodo della perpetuity, ossia in ragione dei flussi di cassa generati dalla gestione aziendale in ipotesi di continuità oltre il periodo di piano esplicito.

Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,67%;
- Criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari – al netto delle imposte;
- tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%.

dati in Euro migliaia

Risultati *Impairment Test*	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Service	7.866	1.012	6.854

Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento. Non è stato sottoposto a test

di impairment l'avviamento relativo al ramo d'azienda Winmarkt Management S.r.l. in considerazione del suo valore non significativo.
È stato successivamente svolto un test di secondo livello, sul perimetro consolidato del Gruppo, al fine di verificare la recuperabilità del Capitale Investito Netto, comprensivo di Goodwill, iscritto nel bilancio consolidato del Gruppo IGD.
Il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità del Capitale Investito Netto è il Value in Use, determinato mediante applicazione dell'Unlevered Free Cash Flow. Il valore recuperabile (Enterprise Value) è stato calcolato mediante la sommatoria degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita e del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito. Si rimanda a quanto scritto sopra per la recuperabilità dell'avviamento della CGU Service per quanto concerne ulteriori approfondimenti circa le modalità di calcolo del valore recuperabile. Per il calcolo degli Unlevered Free Cash Flows sono state utilizzate le stime insite nel Piano Strategico 2022-2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ in data 14 dicembre 2021.
Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,67%, calcolato come sopra riportato;
- criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari – al netto delle imposte;
- tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%.

Si riepiloga di seguito l'esito del test di impairment:

Risultati *Impairment Test*	**Recoverable Amount**	**Carrying Amount**	**Cover / (Impairment)**
Gruppo IGD - Test II livello	2.779.420	2.165.576	613.844

Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio.
In accordo al paragrafo 1.2.3. del documento redatto dall'OIV «Impairment test dell'avviamento in contesti di crisi finanziaria reale», il quale riporta che «il management deve valutare la ragionevolezza della differenza fra il valore recuperabile e la quotazione di borsa, alla luce di tutti gli elementi che possono concorrere a spiegare tale differenza», il management ha considerato, circa la differenza tra il risultato del test di impairment di secondo livello e la capitalizzazione di mercato, l'effetto dei seguenti fattori:

- management view ed assumptions rispetto a broker consensus;
- input utilizzati per il calcolo del valore d'uso, in termini di flussi di risultato, di tassi di sconto, di eventuali variabili chiave;
- presenza di asimmetrie di informazione fra mercato e management;
- diversi orizzonti temporali (il mercato ha un orizzonte di investimento e quindi di breve periodo);
- diversi metodi di valutazione (value in use e *Fair Value*);
- liquidità del titolo;
- eccessiva reazione del mercato a notizie o informazioni.

Infine, il Gruppo ha effettuato analisi di sensitività al fine di valutare gli effetti che variazioni agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (WACC e/o tasso di crescita), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, produrrebbero sulla cover dell'impairment test di secondo livello.

Le variazioni applicate ai parametri giudicati più significativi sono state pari a +/-0,5%, singolarmente e congiuntamente, e la loro variazione determina un incremento/decremento della cover dell'impairment test di secondo livello.
Di seguito si riportano gli esiti di tale analisi di sensitività da cui non emergono criticità:

		Tasso di crescita "g"		
		0,5	0	-0,5
WACC	0,5	588.843	273.988	26.547
	0	1.031.821	613.845	296.093
	-0,5	1.640.837	1.061.029	639.189

Nota 14) Investimenti immobiliari

Come richiesto dallo IAS 40 si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per acquisti e vendite e quelli per valutazione al *Fair Value*.

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da imm. in corso	Riclassifica ad att. destinate alla vendita	31/12/2020
Investimenti immobiliari	2.310.414	6.405	0	12.729	(139.901)	1.510	0	2.191.157
Diritti d'uso IFRS16	54.800	196	0	0	(11.669)	0	0	43.327
Investimenti immobiliari	**2.365.214**	**6.601**	0	**12.729**	**(151.570)**	**1.510**	0	**2.234.484**

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi netti	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da imm. in corso	Riclassifica ad att. destinate alla vendita	31/12/2021
Investimenti immobiliari	2.191.157	9.578	(139.118)	27.427	(27.578)	594	0	2.062.060
Diritti d'uso IFRS16	43.327	144	0	0	(11.002)	0	(1.353)	31.116
Investimenti immobiliari	**2.234.484**	**9.722**	**(139.118)**	**27.427**	**(38.580)**	**594**	**(1.353)**	**2.093.176**

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2020, della voce Investimenti immobiliari sono relative:

- all'apporto nel fondo immobiliare Juice di 5 ipermercati (ubicati a Livorno, Schio, Lugo, Pesaro e Senigallia) e 1 supermercato (a Cecina) il cui valore di carico in IGD SIIQ era pari ad Euro 139.118 migliaia. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 20;
- ai lavori per manutenzioni straordinarie e fit out, pari ad Euro 9.722 migliaia, relativi principalmente alla riduzione della superficie dell'ipermercato presso il centro Casilino di Roma, al miglioramento sismico nei centri commerciali La Favorita (Mantova), Centro d'Abruzzo (San Giovanni Teatino) e Porto Grande (Ascoli), ai lavori di fit-out presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza e Lame di Bologna per l'apertura di due negozi a marchio Pepco, alla realizzazione di una pista ciclabile presso il retail park Clodì (Chioggia) e ad interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni;
- alla riclassifica dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nell'anno relativi alla rimodulazione spazi rinvenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale «Conè» di Conegliano pari ad Euro 594 migliaia;
- agli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 27.427 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 27.578 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 151 migliaia;
- alla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari ad Euro 11.002 migliaia di cui Euro 10.858 migliaia relativi all'adeguamento del fair value ed Euro 144 migliaia relativi alla svalutazione dei lavori svolti nell'anno sui beni in affitto;

- dalla riclassifica tra le attività destinate alla vendita del diritto d'uso, pari ad Euro 1.353 migliaia, relativo alla galleria presente nel centro commerciale "Centro Piave" a seguito del contratto di cessione sottoscritto in data 10 dicembre 2021 la cui efficacia parte dal 1 gennaio 2022.

Per gli impegni più rilevanti relativi a lavori di manutenzione straordinaria e restyling sugli immobili di proprietà si rimanda alla Nota 43.

Nota 15) Fabbricato

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2020
Costo storico	10.114	15	0	0	10.129
Fondo ammortamento	(2.471)	0	0	(244)	(2.715)
Valore netto contabile	**7.643**	**15**	**0**	**(244)**	**7.414**

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Costo storico	10.129	4	0	0	10.133
Fondo ammortamento	(2.715)	0	0	(244)	(2.959)
Valore netto contabile	**7.414**	**4**	**0**	**(244)**	**7.174**

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del piano terra e primo piano del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa aziendale. Le variazioni verificatesi nel corso dell'esercizio sono imputabili principalmente alla prosecuzione del processo di ammortamento.

Nota 16) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Var. Per traduzione	31/12/2020
Costo storico	3.208	22	0	0	0	3.230
Fondo ammortamento	(3.047)	0	0	(40)	0	(3.087)
Impianti e macchinari	**161**	**22**	0	**(40)**	0	**143**
Costo storico	6.020	19	(36)	0	(42)	5.961
Fondo ammortamento	(4.854)	0	0	(166)	28	(4.992)
Attrezzature e altri beni	**1.166**	**19**	**(36)**	**(166)**	**(14)**	**969**

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Var. Per traduzione	31/12/2021
Costo storico	3.230	17	0	0	0	3.247
Fondo ammortamento	(3.087)	0	0	(45)	0	(3.132)
Impianti e macchinari	**143**	**17**	**0**	**(45)**	**0**	**115**
Costo storico	5.961	993	0	0	0	6.954
Fondo ammortamento	(4.992)	0	0	(221)	0	(5.213)
Attrezzature e altri beni	**969**	**993**	**0**	**(221)**	**0**	**1.741**

Le variazioni delle voci impianti e macchinari e attrezzature sono dovute principalmente all'acquisto e installazione presso le gallerie di vari centri commerciali di ledwall attraverso i quali veicolare messaggi pubblicitari e notizie riguardanti il funzionamento dei centri stessi e all'ammortamento dell'esercizio.

Nota 17) Immobilizzazioni in corso e acconti

	01/01/2020	Incrementi	(Svautazioni)/ Ripristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche ad Imm. in corso	Riclassifiche a Inv. Imm.	31/12/2020
Immobilizzazioni in corso	39.209	8.178	(798)	(4.025)	859	(1.494)	41.929
Acconti	1.618	2	0	0	(859)	(16)	745
Immobilizzazioni in corso e acconti	**40.827**	**8.180**	**(798)**	**(4.025)**	**0**	**(1.510)**	**42.674**

	01/01/2021	Incrementi	(Svautazioni)/Ripristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche ad Imm. in corso	Riclassifiche a Inv. Imm.	31/12/2021
Immobilizzazioni in corso	41.929	7.677	35	(5.697)	725	(594)	44.075
Acconti	745	0	0	0	(725)	0	20
Immobilizzazioni in corso e acconti	**42.674**	**7.677**	**35**	**(5.697)**	**0**	**(594)**	**44.095**

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2020, della voce immobilizzazioni in corso e acconti sono relative:

- (i) alla prosecuzione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 5.282 migliaia, (ii) alle attività di restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova per Euro 347 migliaia, (iii) alle attività di rimodulazione degli spazi rinvenienti dalle riduzioni, concluse nel 2020, delle superfici degli ipermercati con conseguente incremento delle gallerie commerciali, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0, presso i centri commerciali Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 301 migliaia ciascuno, (iv) alle attività di restyling presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 602 migliaia, (v) alle attività per la realizzazione di medie superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma per Euro 828 migliaia, (vi) all'avvio delle attività di progettazione della rimodulazione degli spazi rinvenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Tiburtino di Guidonia per Euro 16 migliaia;
- alla riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nel periodo pari ad Euro 594 migliaia relativi delle attività di rimodulazione degli spazi rinvenienti dalle riduzioni delle superfici degli ipermercati con conseguente incremento delle gallerie commerciali presso il centro commerciale Conè di Conegliano;
- alla svalutazione per Euro 5.697 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) e dalla rivalutazione, per Euro 35 migliaia, del progetto Ampliamento Portogrande.

Nota 18) Attività per imposte anticipate nette e Passività per imposte differite

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: (i) l'entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e (ii) le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale. Le attività per imposte anticipate nette riflettono le attività e le passività differite relative alle società italiane, mentre le passività per imposte differite esposte in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria accolgono la fiscalità differita della società controllata rumena.

Di seguito si forniscono i dettagli delle Attività per imposte anticipate e delle imposte differite passive delle società italiane:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Fondi tassati	687	632	55
Strumenti finanziari derivati	1.843	3.305	(1.462)
Svalutazione rimanenze	2.559	2.559	0
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	289	289	0
Perdita consolidato fiscale	780	1.163	(383)
Altri effetti	67	164	(97)
IFRS 16	1.825	1.229	596
Totale attività per imposte anticipate	**8.050**	**9.341**	**(1.291)**

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Investimenti immobiliari	1.877	1.346	531
Passività per imposte differite	**1.877**	**1.346**	**531**

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente a:

- fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- all'effetto della svalutazione per adeguamento al valore di mercato delle rimanenze;
- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs);
- agli effetti dell'applicazione dell'IFRS 16;
- all'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

La variazione dell'esercizio del credito per imposte anticipate è dovuta alla riduzione della fiscalità relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) a seguito del decremento del *Fair Value* negativo dei contratti Irs in essere e dell'utilizzo di parte delle perdite pregresse di IGD per azzerare il reddito imponibile registrato dal consolidato fiscale.
Le passività per imposte differite si riferiscono principalmente al disallineamento tra il valore di mercato e il valore fiscale degli investimenti immobiliari detenuti da IGD Service.
A seguito di valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del Gruppo si ritiene che le perdite evidenziatesi negli esercizi precedenti saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il credito per imposte anticipate stanziato.
Il saldo al 31 dicembre 2021 delle Attività per imposte anticipate, pari ad Euro 8.050 migliaia, e delle Passività per imposte differite, pari ad Euro 1.877 migliaia, ammonta ad Euro 6.173 migliaia relativamente alle società italiane.

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Attività per imposte anticipate nette	6.173	7.995	(1.822)
Passività per imposte differite nette	0	0	0
Totale attività per imposte anticipate nette	**6.173**	**7.995**	**(1.822)**

Nella voce passività per imposte differite, esposte in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria, risulta iscritta la fiscalità differita sugli investimenti immobiliari della società rumena Win Magazin S.A. non compensabili con le imposte anticipate nette descritte precedentemente in quanto relative a imposte sul reddito applicate a giurisdizioni fiscali differenti.

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	17.875	18.281	(406)
Totale passività per imposte differite	**17.875**	**18.281**	**(406)**

Di seguito si riporta la movimentazione delle imposte anticipate e differite

	31/12/2020	Effetto a Conto Economico 2021	Effetto a Patrimonio Netto	Variazione per traduzione	31/12/2021
Attività per imposte anticipate nette Italia	7.995	(245)	(1.577)	0	6.173
Totale attività per imposte anticipate nette	**7.995**	**(245)**	**(1.577)**	**0**	**6.173**

	31/12/2020	Effetto a Conto Economico 2021	Effetto a Patrimonio Netto	Variazione per traduzione	31/12/2021
Passività per imposte differite Romania	(18.281)	475	0	(69)	(17.875)
Totale passività per imposte differite	**(18.281)**	**475**	**0**	**(69)**	**(17.875)**
Totale effetti dell'anno		**230**	**(1.577)**	**(69)**	

Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi cauzionali	106	104	2
Crediti verso altri	21	25	(4)
Crediti vari e altre attività non correnti	**127**	**129**	**(2)**

L'incremento è dovuto al deposito cauzionale versato ad Enel nell'ambito dei lavori di adattamento di alcuni locali del centro commerciale Esp effettuati al fine di renderli idonei ad ospitare temporaneamente un polo vaccinale anti Covid-19.

Nota 20) Partecipazioni

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	6	0	0	6
Consorzio prop. Fonti del Corallo	7	0	0	7
Consorzio I Bricchi	4	0	0	4
Consorzio Leonardo	52	0	(52)	0
Consorzio Punta di Ferro	6	0	0	6
Partecipazioni in società controllate	**75**	**0**	**(52)**	**23**
Millennium Center	4	0	0	4
Fondo Juice	0	64.165	(38.499)	25.666
Partecipazioni in società collegate	**4**	**64.165**	**(38.499)**	**25.670**
Partecipazioni in altre imprese	**72**	**0**	**0**	**72**
Partecipazioni	**151**	**64.165**	**(38.551)**	**25.765**

Nel corso del primo semestre la partecipazione nel consorzio di gestione del centro Leonardo (Imola) è decrementata, per un importo pari ad Euro 52 migliaia, a seguito della restituzione della quota del fondo consortile.

Il 25 novembre 2021 IGD ha sottoscritto il contratto definitivo, in esecuzione dell'Accordo preliminare reso noto al mercato lo scorso 21 ottobre, con Intermediate Capital Group ("ICG", società globale di asset management, quotata al London Stock Exchange).

Il contratto ha ad oggetto la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare di ipermercati e supermercati, per un valore pari a 140 milioni di Euro, realizzando una plusvalenza, rispetto al book value al 31 dicembre 2020 incrementato dagli investimenti del periodo, pari a circa 942 mila Euro. Gli ipermercati e supermercati oggetto di cessione sono Schio, Lugo di Ravenna, Pesaro, Cesano di Senigallia affittati a Coop Alleanza 3.0 e Cecina, Livorno affittati a Unicoop Tirreno.

Il Piano Strategico 2019-2021 già considerava l'ipotesi di razionalizzazione del portafoglio immobiliare per un valore pari a circa €150-200 milioni attraverso la dismissione di alcuni assets non strategici, i cui proventi sarebbero stati destinati in via prioritaria alla riduzione del debito e della leva finanziaria (LTV). A causa della pandemia da Covid-19 e dei conseguenti impatti negativi sui mercati globali, il progetto fu rimandato al 2021.

Il raggiungimento degli obiettivi strategico-finanziari di Piano da un lato, e il contestuale e imprescindibile mantenimento di una struttura finanziaria equilibrata ed efficiente dall'altro, hanno tratto evidente beneficio dalla conclusione dell'operazione, stante i) la riduzione della leva finanziaria (LTV), ii) l'incasso di risorse finanziarie per far fronte alle prossime scadenze 2022 e iii) il miglioramento del profilo di rischio e il conseguente mantenimento del rating in area investment grade. I benefici appena descritti in termini economici risultano maggiori rispetto alla riduzione dei ricavi da attività locativa, pari a circa 8,3 milioni di Euro su base annua, e dei relativi flussi netti.

L'operazione si è realizzata mediante: i) apporto dell'intero portafoglio immobiliare (140 milioni di Euro) e del relativo debito (77 milioni di Euro) nel "Fondo Juice" - Fondo Di Investimento Immobiliare Alternativo (AIF di diritto italiano) - ii) un aumento di capitale di 1,1 milioni di Euro finalizzato a dotare il Fondo Juice della liquidità necessaria per far fronte ai costi di gestione, iii) cessione del 60% delle quote del Fondo Juice per un valore pari a circa 38 milioni di Euro a Corallo Lux Holdco S.a.r.l. (società del gruppo ICG). Al termine dell'operazione, pertanto, ICG detiene il 60% del Fondo Juice (quote di classe A con rendimento privilegiato) e IGD il 40% (quote di classe B, con rendimento subordinato al rendimento e al rimborso del capitale investito di controparte). L'obiettivo del Fondo Juice è di valorizzare ulteriormente il portafoglio nei prossimi anni e cederlo sul mercato alle migliori condizioni possibili.

Per effetto dell'operazione descritta, IGD ha incassato circa 115 milioni di Euro (77 milioni di Euro derivanti dall'accensione di un nuovo finanziamento, il cui debito è stato poi oggetto di accollo da parte del Fondo Juice, e circa 38 milioni di Euro derivanti dalla cessione del 60% delle quote del Fondo Juice) al netto della quota reinvestita nel Fondo Juice; queste risorse finanziarie hanno permesso a IGD di ridurre significativamente il LTV e, unitamente alla liquidità già disponibile, di avere già quasi interamente coperte le scadenze finanziarie per l'intero 2022.

Il Fondo, la cui durata è di 10 anni, è gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A. (Società di Gestione). Il regolamento del Fondo Juice prevede che per le decisioni attinenti le attività rilevanti, identificate nell'approvazione e modifica del business plan iniziale e nelle decisioni circa le dismissioni degli immobili, la Società di Gestione si avvalga della collaborazione di un Comitato Consultivo. Tale Comitato Consultivo è composto da 3 membri, dei quali 1 di nomina IGD e 2 di nomina ICG e prevede quorum deliberativi a maggioranza semplice o all'unanimità.

Per stabilire il corretto trattamento contabile della partecipazione nel Fondo Juice, come previsto dall'IFRS 10, tenuta in considerazione la struttura di governance, il processo autorizzativo decisionale definiti dal regolamento del Fondo e considerata la normativa di riferimento, una volta definiti gli obiettivi del Fondo, sono state identificate le attività rilevanti e la natura dei diritti delle parti al fine di comprendere se fossero sostanziali o protettivi. Infine, è stata analizzata la variabilità economica a cui sono esposte le parti in funzione dell'esercizio del proprio potere decisionale. Sulla base delle valutazioni effettuate, si ritiene che i poteri di IGD siano limitati e indirizzati soprattutto a proteggere il proprio investimento, per cui come previsto dallo IAS §28.10: IGD ha dunque contabilizzato la

partecipazione nel fondo Juice nel bilancio consolidato utilizzando il metodo del patrimonio netto tra le imprese collegate.
Di seguito si riportano i principali dati economico-finanziari del Fondo Juice al 31 dicembre 2021:

	31/12/2021
Investimenti immobiliari	141.900
Capitale sociale	64.165
Indebitamento finanziario	77.000
Ricavi	832
Fair value investimenti immobiliari	1.544
Utile dell'esercizio	1.938

Nota 21) Attività finanziarie non correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Attività finanziarie non correnti	**174**	**174**	0

La voce contiene il finanziamento infruttifero concesso a Iniziative Bologna Nord S.r.l in liquidazione, per un importo pari a circa Euro 174 migliaia, già al netto della svalutazione pari a 430 migliaia di Euro. Il Gruppo, in considerazione degli aggiornamenti sulla liquidazione della società, ritiene recuperabile il valore residuo di tale finanziamento.

Nota 22) Rimanenze per lavori in corso e acconti

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	31/12/2021
Progetto Porta a Mare	33.800	3.177	(126)	481	37.332
Acconti	43	0	0	0	43
Rimanenze e acconti	**33.843**	**3.177**	**(126)**	**481**	**37.375**

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati (ultimati e in corso di costruzione) e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, hanno subito: (i) un incremento in relazione agli interventi realizzati nel sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 3.177 migliaia, (ii) un decremento in relazione alla vendita di 1 unità immobiliare e 2 box auto pertinenziali, rogitati nell'anno, per un importo pari a circa Euro 126 migliaia; (iii) una svalutazione effettuata al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia per un importo pari ad Euro 481 migliaia.

Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	35.833	40.955	(5.122)
Fondo svalutazione crediti	(20.343)	(22.695)	2.352
Crediti commerciali e altri crediti	**15.490**	**18.260**	**(2.770)**

I crediti commerciali netti risultano in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 2.770 migliaia prevalentemente per i maggiori incassi dell'esercizio anche a seguito della definizione e sottoscrizione con diversi operatori degli sconti relativi ai periodi di chiusura 2021 a causa delle restrizioni imposte per il contenimento della pandemia da Covid-19.
I crediti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.
Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti Italia in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2021 risultano pari a 3.447 migliaia di Euro. L'accantonamento è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi con riferimento ai singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2021 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione.
Il fondo svalutazione crediti relativo all'emergenza Covid 19, costituito al termine del precedente esercizio con uno stanziamento di importo pari ad Euro 7.153 migliaia è stato utilizzato per un importo pari ad Euro 4.323 migliaia a seguito della concessione agli operatori di vari centri commerciali di sconti riferiti al periodo 2020 ed è stato incrementato per Euro 490 migliaia.
L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 5.773 migliaia, è relativo, per Euro 4.323 migliaia agli sconti commerciali concessi agli operatori per i periodi di chiusura 2020 a causa della pandemia da Covid-19 e per Euro 1.450 migliaia a crediti in contenzioso/procedure identificati in esercizi precedenti per i quali si è provveduto nel corso dell'esercizio ad effettuare la chiusura della posizione.
Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	**22.695**	**13.280**	**9.415**
Effetto cambio	(18)	(22)	4
Utilizzo	(5.773)	(1.561)	(4.212)
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	(8)	(5)	(3)
Accantonamento	3.447	11.003	(7.556)
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	**20.343**	**22.695**	**(2.352)**

Nella tabella seguente viene riportato il dato dei crediti per area geografica:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti Italia	34.544	39.262	(4.718)
Fondo svalutazione crediti	(19.487)	(21.583)	2.096
Crediti Netti Italia	**15.057**	**17.679**	**(2.622)**
Crediti Romania	1.289	1.693	(404)
Fondo svalutazione crediti	(856)	(1.112)	256
Crediti Netti Romania	**433**	**581**	**(148)**
Totale Crediti Netti	**15.490**	**18.260**	**(2.770)**

Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Coop Alleanza 3.0	85	180	(95)
Robintur s.p.a.	0	1	(1)
Librerie Coop s.p.a.	12	11	1
Alleanza Luce e Gas	25	20	5
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	82	55	27
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	1	0	1
Consorzio Cone'	17	52	(35)
Consorzio Clodì	8	0	8
Consorzio Crema (Gran Rondò)	76	0	76
Consorzio I Bricchi	45	36	9
Consorzio Katané	31	175	(144)
Consorzio Lame	115	43	72
Consorzio La Torre	45	5	40
Consorzio Porta a Mare	77	15	62
Consorzio Le Maioliche	5	23	(18)
Consorzio Punta di Ferro	13	12	1
Millennium Center	7	5	2
Consorzio Proprietari Centro Luna	6	10	(4)
Consorzio Esp	21	1	20
Fondo Juice	17	0	17
Consorzio La Favorita	13	10	3
Consorzio Le Porte di Napoli	2	34	(32)
Consorzio Casilino	13	78	(65)
Mercato Coperto Ravenna	0	9	(9)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	**716**	**775**	**(59)**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per maggiori informazioni.

Nota 25) Altre attività correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti tributari			
Erario C/IVA	4.208	1.970	2.238
Erario C/IRES	427	401	26
Erario C/IRAP	30	175	(145)
Verso altri			
Anticipi a fornitori	3	0	3
Ratei e risconti	822	894	(72)
Costi sospesi	52	103	(51)
Altri costi per servizi	175	193	(18)
Altre attività correnti	**5.717**	**3.736**	**1.981**

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo complessivo pari ad Euro 1.981 migliaia principalmente per l'incremento del credito IVA delle società IGD SIIQ e Porta Medicea S.r.l. a seguito dei lavori svolti nell'anno.

Nota 26) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	158.001	117.249	40.752
Cassa	79	92	(13)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**158.080**	**117.341**	**40.739**

La liquidità presente al 31 dicembre 2021 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. L'incremento, rispetto al precedente esercizio, pari ad Euro 40.739 migliaia è dovuto alla cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e di un prestito obbligazionario e agli effetti dell'apporto e cessione del 60% delle quote del Fondo Juice descritto precedentemente.

Nota 27) Attività destinate alla vendita

Attività destinate alla vendita	2021	2020
Avviamento Centro Piave	448	0
Diritto d'uso Centro Piave	1.353	0
Totale attivita destinate alla vendita	**1.801**	**0**

Passività collegate ad attività destinate alla vendita	2021	2020
Passività finanziaria a breve IFRS 16 Centro Piave	1.228	0
Totale passività collegate ad attività destinate alla vendita	**1.228**	**0**

In data 10 dicembre 2021 IGD Service S.r.l., società controllata al 100% da IGD SIIQ S.p.A., ha sottoscritto un accordo quadro con la società DoMa S.r.l. che prevede:

- in data 1 gennaio 2022 la cessione da parte di IGD Service S.r.l. a DoMa S.r.l. del ramo d'azienda relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per un corrispettivo pari ad Euro 1 milione;
- la sottoscrizione di un contratto di gestione a favore di IGD Service S.r.l. della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» della durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 3 anni;
- risoluzione, in data 1 gennaio 2022, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» con scadenza originale 30 giugno 2022.

A seguito di tale accordo al 31 dicembre 2021, come previsto dall'IFRS 5, il Gruppo ha provveduto a:

- riclassificare il valore dell'avviamento del centro commerciale "Centro Piave", pari ad Euro 448 migliaia, dalla voce "Avviamenti" alla voce "Attività destinate alla vendita";
- riclassificare il valore del diritto d'uso derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 al contratto di affitto avente ad oggetto la galleria del centro commerciale Centro Piave, pari ad Euro 1.353 migliaia, dalla voce "Investimenti Immobiliari" alla voce "Attività destinate alla vendita";
- riclassificare il debito finanziario a breve, pari ad Euro 1.228 migliaia, derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 al contratto di affitto avente ad oggetto la galleria del centro commerciale Centro Piave dalla voce "Passività finanziare correnti" alla voce "Passività collegate ad attività destinate alla vendita"

Nota 28) Patrimonio Netto

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Riserva sovrapprezzo azioni	0	30.058	(30.058)
Altre riserve	**467.300**	**499.131**	**(31.831)**
Riserva legale	130.000	130.000	0
Effetto risultato vendita azioni proprie	0	(233)	233
Riserva emissione prestito obbligazionario	0	14.865	(14.865)
Riserva da differenze di traduzione	(5.373)	(4.784)	(589)
Riserva FTA IFRS 9	0	(4.354)	4.354
Riserva FTA IFRS 16	1.886	1.886	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(47)	(39)	(8)
Riserva di cash flow hedge	(4.663)	(8.668)	4.005
Riserva fair value	210.050	283.159	(73.109)
Riserva di cash flow hedge società controllate	(1.173)	(2.306)	1.133
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	(55)	(61)	6
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	55.178	91.583	(36.405)
Altre riserve disponibili	81.497	8.388	73.109
Riserva costi aumento capitale sociale	0	(10.305)	10.305
Utili (perdite) netto esercizio	**54.458**	**(64.747)**	**119.205**
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	1.689	9.574	(7.885)
Utile (perdita) dell'esercizio	52.769	(74.321)	127.090
Patrimonio netto di gruppo	**1.171.758**	**1.114.442**	**57.316**
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	**0**	**0**	**0**
Patrimonio netto totale	**1.171.758**	**1.114.442**	**57.316**

Il patrimonio netto di Gruppo, al 31 dicembre 2021, si è attestato a 1.171.758 migliaia di Euro e la variazione positiva pari a 57.316 migliaia di Euro è dovuta:

- alla movimentazione negativa 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 589 migliaia;
- all'adeguamento positivo delle riserve Cash Flow Hedge relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge pari a circa 4.005 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a circa 1.133 migliaia di Euro per una società controllata;
- all'utile dell'esercizio di competenza del Gruppo per 52.769 migliaia di Euro;
- alla riclassifica di Euro 31.738 migliaia, dalla riserva fair value alla riserva utili disponibili per la distribuzione a causa del parziale venir meno del vincolo di indisponibilità previsto e disciplinato dall'art. 6 del D.lgs n. 38 del 28 febbraio 2015 a seguito delle risultanze delle valutazioni a fair value degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2020;
- alla riclassifica di Euro 42.965 migliaia, dalla riserva fair value alla riserva utili disponibili per la distribuzione a causa del parziale venir meno del vincolo di indisponibilità previsto e disciplinato dall'art. 6 del D.lgs n. 38 del 28 febbraio 2015 come conseguenza dell'apporto al Fondo Juice del portafoglio immobiliare costituito da 5 ipermercati e 1 supermercato con conseguente realizzo dei valori;

Prospetto di raccordo fra il Patrimonio Netto e il risultato di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. e il Patrimonio Netto e il risultato consolidato di Gruppo:

PROSPETTO DI RACCORDO FRA BILANCIO DI ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO

	RISULTATO NETTO		**PATRIMONIO NETTO**	
	Del Gruppo	Di Terzi	Del Gruppo	Di Terzi
SALDI COME DA BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO	**54.093**	0	**1.178.550**	0
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	(2.775)	0	370.956	0
Storno dividendi	(4.000)	0	0	0
Storno svalutazione partecipazioni consolidate	5.451	0	0	0
Valore di carico delle partecipazioni consolidate	0	0	(382.386)	0
Effetto Riserva CFH derivati di copertura società controllate	0	0	1.133	0
Effetto Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	0	0	(2)	0
Rettifica plusvalenza vendta cespiti società controllate	0	0	(1.410)	0
Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate				
- Avviamento da consolidamento Win Magazin S.A.	0	0	4.909	0
- Avviamento da consolidamento Winmarkt management SRL	0	0	1	0
- Avviamento da consolidamento RGD Ferrara	0	0	7	0
SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO	**52.769**	**0**	**1.171.758**	**0**

Nota 29) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari e delle passività verso altri finanziatori, di cui si fornisce il dettaglio:

	Durata	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti per Mutui		**427.579**	**453.199**	**(25.620)**
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	685	1.998	(1.313)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	27.172	31.158	(3.986)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	4.023	4.838	(815)
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	53.433	56.408	(2.975)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	11.602	13.544	(1.942)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	10.888	12.490	(1.602)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	6.035	6.964	(929)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	12.958	15.158	(2.200)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	8.379	10.131	(1.752)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	17.741	20.361	(2.620)
Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2023	41.448	43.418	(1.970)
Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	1.864	4.356	(2.492)
BNL 125 ML LUNGO	01/01/2019-15/10/2023	123.461	122.612	849
BNL 75 ML LUNGO	01/01/2019-15/10/2023	75.000	75.000	0
Mps -sace	16/10/2020-30/09/2026	32.890	34.763	(1.873)
Debiti per prestiti obbligazionari		**492.786**	**642.882**	**(150.096)**
Bond 100 ML	11/01/2017- 11/01/2024	99.796	99.699	97
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	0	152.468	(152.468)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	392.990	390.715	2.275
Debiti verso altri finanziatori		**31.043**	**39.626**	**(8.583)**
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	2.525	2.893	(368)
IFRS 16 Livorno m/l	01/01/2019- 31/03/2026	10.448	13.469	(3.021)
IFRS 16 Abruzzo m/l	01/01/2019- 31/12/2023	118	234	(116)
IFRS 16 Nova m/l	01/01/2019- 28/02/2027	17.952	21.802	(3.850)
IFRS 16 Piave m/l	01/01/2019- 01/01/2022	0	1.228	(1.228)
Passività finanziarie non correnti		**951.408**	**1.135.707**	**(184.299)**
Totale passività finanziarie vs parti correlate		**0**	**0**	**0**

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2020	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	31/12/2021
Debiti per Mutui	453.199	1.546	(27.166)	427.579
Debiti per prestiti obbligazionari	642.882	2.372	(152.468)	492.786
Debiti per IFRS 16	36.733	0	(8.215)	28.518
Debiti verso altri finanziatori	2.893	0	(368)	2.525
TOTALI	**1.135.707**	**3.918**	**(188.217)**	**951.408**

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili di proprietà posti a garanzia dei finanziamenti stessi. La variazione registrata nel 2021 è relativa alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi.

Debiti verso altri finanziatori e debiti per IFRS 16

La voce accoglie la quota a medio lungo termine delle passività derivanti da:

- contratto di leasing avente ad oggetto i locali della sede operativa della società;
- contratti di affitto contabilizzati in base a quanto previsto dal principio contabile IFRS 16 ed aventi ad oggetto le gallerie dei centri commerciali Fonti del Corallo e Nova e l'area di parcheggio del centro commerciale Centro d'Abruzzo.

Debiti per Prestiti obbligazionari

La variazione dei debiti per prestiti obbligazionari verificatasi nel presente periodo è dovuta *(i)* alla riclassifica tra le passività correnti del prestito da nominali Euro 162 milioni in scadenza nel mese di aprile 2022 *(ii)* all'ammortamento secondo i criteri del costo ammortizzato degli oneri accessori ai prestiti in essere.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

	QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE				QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE		
Debiti per prestiti obbligazionari	31/12/2020	31/12/2020	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 31/12/2021	Oneri finanziari al 31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
Bond 162 ML	153.600						153.600		
costi accessori all'operazione	(1.132)			864			(268)		
Rateo cedola 31.12.20		2.815			(2.815)				
Interessi pagati					4.070				
Rateo cedola 31.12.21					2.815		2.815		
Totale Bond 162 ML	**152.468**	**2.815**		**864**	**4.070**	**0**	**156.147**	**3,875%**	**4,17%**
Bond 300 ML		70.793	(70.793)						
costi accessori all'operazione		(52)		53					
Rateo cedola 31.12.20		1.032			(1.032)				
Interessi pagati					1.329				
Rateo cedola 31.12.21									
Totale Bond 300 ML	**0**	**71.773**	**(70.793)**	**53**	**297**	**0**	**0**	**2,500%**	**2,80%**
* comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge									
Bond 100 ML	100.000					100.000			
costi accessori all'operazione	(301)			97		(204)			
Rateo cedola 31.12.20		1.056			(1.056)				
Interessi pagati					2.250				
Rateo cedola 31.12.21					1.056		1.056		
Totale Bond 100 ML	**99.699**	**1.056**		**97**	**2.250**	**99.796**	**1.056**	**2,250%**	**2,35%**
Bond 400 ML	400.000					400.000			
costi accessori all'operazione	(9.285)			2.275		(7.010)			
Rateo cedola 31.12.20		756			(756)		0		
Interessi pagati					8.500				
Rateo cedola 31.12.21					756		756		
Totale Bond 400 ML	**390.715**	**756**	**0**	**2.275**	**8.500**	**392.990**	**756**	**2,125%**	**2,76%**
Totale prestiti Obbligazionari	**642.882**	**76.400**	**(70.793)**	**3.289**	**15.117**	**492.786**	**157.959**		
Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 ML)	**(145)**			**145**		**0**			
Totale oneri finanziari				**3.434**	**15.117**				

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2021 tutti i covenants risultano rispettati.

	Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)
05	05 BreBanca IGD	Galleria Commerciale Mondovicino	Contratto di Mutuo Fondiario	10/01/2023					
01	01 Unipol Larice	Galleria Commerciale Sarca	Contratto di Mutuo Fondiario	06/04/2027	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	0,81			
06	06 Unipol Lungosavio IGD	Centro Commerciale Lungo Savio (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiario	31/12/2023					
07	07 Carige Nikefin Asti	Galleria Commerciale I Bricchi	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/03/2024					
08	08 Carisbo Guidonia IGD	Centro Commerciale Tiburtino	Contratto di Mutuo Fondiario	27/03/2024	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	0,81			
09	09 Interbanca IGD	Centro Commerciale d'Abruzzo (Ipermercato); Centro Commerciale Porto Grande (Galleria, Ipermercato); Ipermercato CC Globo; Centro	Contratto di Finanziamento	05/10/2021	Bilancio Consolidato: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza	0,81			
10	10 Mediocredito Faenza IGD	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di Finanziamento	30/06/2029	Bilancio IGD Siiq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	0,83			
14	14 MPS Palermo	Centro Commerciale La Torre (Galleria)	Contratto di Mutuo	30/11/2025	Bilancio consolidato: i) il rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	0,81	34,54%		
13	13 CR Veneto Mondovi	Retail Park Mondovicino	Contratto di Mutuo	01/11/2024	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	0,81			
17	17 Carige Palermo IGD	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di Mutuo	30/06/2027					
30	30 Ubi 1 lame_rp_fav	Centro Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	17/07/2023					
33	33 Ubi 5 leonardo	Centro Commerciale Leonardo (Galleria) e Centro Commerciale Centro Luna (Galleria)	Contratto di Finanziamento	17/10/2023	Bilancio Consolidato: i) rapporto fra PFN (escluse attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 1,6 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 55%	0,81	41,07%		
26	Notes 2,65% - 21/04/2022	unsecured	Prestito obbligazionario	21/04/2022	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,55; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00. - [esclusi effetti principio IFRS16]	46,84%	3,91	9,47%	1,71
28	Notes 2,25% - 11/01/2024	unsecured	Prestito obbligazionario	11/01/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,50 - [inclusi effetti principio IFRS16]	47,76%	3,43	10,88%	1,71
35	Notes 2,125% - 28/11/24	unsecured	Prestito obbligazionario	28/11/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	40,16%	3,91	9,47%	2,08
34	34 Syndicated Loan	unsecured	Contratto di Finanziamento sindacato	16/10/2023	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 - [esclusi effetti principio IFRS16]	46,84%	3,91	9,47%	1,71
36	35 Fin.to MPS Garanzia Italia	unsecured	Finanziamento unsecured	16/10/2026	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 65%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 50%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,00 - [esclusi effetti principio IFRS16]	40,16%	3,91	9,47%	2,08

Nota 30) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2020	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2020
Fondo trattamento di fine rapporto	3.057	32	(181)	328	31	3.267

	01/01/2021	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2021
Fondo trattamento di fine rapporto	3.267	2	(211)	314	19	3.391

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti. In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ rilevato alla data della valutazione. L'applicazione di un tasso annuo di attualizzazione desunto dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ non avrebbe comportato effetti significativi.

IPOTESI DEMOGRAFICHE	*PERSONALE DIPENDENTE*
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

Informazioni aggiuntive

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;

IPOTESI FINANZIARIE	*anno 2021*
Incremento del costo della vita	1,75%
Tasso di attualizzazione	1,09%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	2,813%

- 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 2021

(Dati in Euro/000)

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	3.297
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	3.425
Taso di attualizzazione +0,25 - Fondo TFR:	3.445
Taso di attualizzazione -0,25 - Fondo TFR:	3.271
Taso di turnover +1 - Fondo TFR:	3.243
Taso di turnover -1 - Fondo TFR:	3.477
Service Cost pro futuro annuo	299
Duration del piano	19
Erogazioni previste nel 1° anno	145
Erogazioni previste nel 2° anno	102
Erogazioni previste nel 3° anno	109
Erogazioni previste nel 4° anno	303
Erogazioni previste nel 5° anno	252

Nota 31) Fondi per rischi e oneri

	01/01/2021	Utilizzo	Accantonamento	31/12/2021
Fondo imposte e tasse	1.875	(190)	138	1.823
Fondo rischi ed oneri diversi	1.176	(119)	0	1.057
Fondo salario variabile	742	(682)	1.190	1.250
Fondi per rischi e oneri futuri	**3.793**	**(991)**	**1.328**	**4.130**

Fondo imposte e tasse

Tale fondo si riferisce ad accantonamenti effettuati a fronte degli oneri che potrebbero emergere in relazione ad accertamenti tributari ed altre probabili passività fiscali. Gli incrementi sono principalmente relativi all'ulteriore accantonamento effettuato per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione ai due centri commerciali di Palermo e Ravenna Esp. I decrementi sono relativi principalmente:

- per Euro 39 migliaia al pagamento di avvisi di accertamento riguardanti contenziosi IMU per l'anno 2009 riguardante il centro commerciale Le Maioliche di Faenza;
- per Euro 151 migliaia al pagamento con riserva effettuato con riferimento ad un contenzioso IMU pendente presso la commissione tributaria di II grado relativo al centro commerciale Tiburtino (Guidonia) e riguardante le annualità 2014, 2015 e 2017.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2022 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2021. L'utilizzo è relativo all'erogazione avvenuta nel primo semestre 2021.

F.do rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri pari ad Euro 307 migliaia e la stima del fondo trattamento di fine mandato amministratori pari ad Euro 750 migliaia. Nel corso dell'esercizio tale fondo si è movimentato principalmente per:

- l'utilizzo pari ad Euro 69 migliaia a seguito della definizione stragiudiziale di un contenzioso aperto con un operatore;
- l'utilizzo pari ad Euro 50 migliaia del fondo di trattamento di fine mandato degli amministratori ritenuto eccedente rispetto a quanto accantonato nel corso dei precedenti esercizi.

Nota 32) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi sospesi	5.920	5.920	0
Acconti esigibili oltre l'esercizio	800	800	0
Extention fees	0	500	(500)
Debiti garanzia SACE	787	1.083	(296)
Debiti per imposta sostitutiva	620	1.240	(620)
Debiti per entry tax regime SIINQ	975	0	975
Altre passività	402	306	96
Debiti vari e altre passività non correnti	**9.504**	**9.849**	**(345)**

La voce Ricavi sospesi accoglie gli impegni verso il Comune di Livorno, relativi alle opere di urbanizzazione secondaria aggiuntiva come previsto in convenzione, per Euro 2.470 migliaia e le opere da realizzare verso Porta a Mare S.p.A. per Euro 3.450 migliaia.
Nel corso dell'esercizio i debiti vari e altre passività non correnti hanno subito le seguenti movimentazioni:

- decremento per Euro 500 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota di extension fee da versare nel corso del mese di ottobre 2022 a Bnp Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 200 milioni all'anno 2023;
- decremento per Euro 296 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE nel corso del 2022 a fronte del finanziamento da nominali Euro 36.300 migliaia ottenuto nel corso del precedente esercizio e avente durata quinquennale;
- decremento per Euro 620 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti del debito per imposta sostitutiva su rivalutazione e riallineamento relativo alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali, dei beni d'impresa versando in tre esercizi una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. Di tale facoltà hanno beneficiato le società controllate Millennium Gallery ed IGD Management.
- incremento, pari ad Euro 975 migliaia, della voce debiti per entry tax regime SIINQ che accoglie la quota non corrente del debito per l'imposta per l'ingresso nel regime SIINQ di IGD Management che sarà pagata in 5 rate annuali.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Coop Alleanza 3.0	9.911	12.932	(3.021)
Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	25	25	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	450	450	0
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	**10.441**	**13.462**	**(3.021)**

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Nel corso dell'esercizio la voce ha subito un decremento pari ad Euro 3.021 migliaia legato all'operazione di apporto di 5 ipermercati e 1 supermercato nel Fondo Juice, per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda alla Nota 20. La cessione degli ipermercati di Lugo, Maestrale, Miralfiore e del supermercato di Schio ha comportato anche il trasferimento a favore del Fondo dei depositi cauzionali originariamente versati a IGD SIIQ a garanzia dei contratti di locazione.
Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per ulteriori informazioni.

Nota 33) Passività finanziarie correnti

	Durata	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Totale debiti per mutui		**27.328**	**51.418**	**(24.090)**
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.316	1.250	66
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	817	769	48
09 Interbanca IGD	25/09/2006-05/10/2021	0	15.143	(15.143)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.129	4.130	(1)
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	3.000	3.006	(6)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.952	1.830	122
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.682	1.687	(5)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933	933	0
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.229	2.172	57
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.753	1.715	38
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640	2.640	0
Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2023	2.072	2.080	(8)
Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	2.536	2.553	(17)
Ubi 2 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/10/2021	0	8.178	(8.178)
Ubi 3 Rp	19/04/2018 - 17/10/2021	0	3.332	(3.332)
Mps SACE	16/10/2020-30/09/2026	2.269	0	2.269
Totale debiti verso altri finanziatori		**7.355**	**9.448**	**(2.093)**
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	368	356	12
IFRS 16 Livorno corrente	01/01/2019- 31/03/2026	3.021	2.896	125
IFRS 16 Abruzzo corrente	01/01/2019- 31/12/2023	116	112	4
IFRS 16 Nova corrente	01/01/2019- 28/02/2027	3.850	3.686	164
IFRS 16 Piave corrente	01/01/2019- 01/01/2022	0	2.398	(2.398)
Totale debiti per prestiti obbligazionari		**157.960**	**76.400**	**81.560**
Bond 100 ML	11/01/2017- 11/01/2024	1.056	1.056	0
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	156.148	2.815	153.333
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	0	71.773	(71.773)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	756	756	0
Passività finanziarie correnti		**192.643**	**137.266**	**55.377**

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2020	CEDOLA DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO	RIMBORSI	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	RICLASS. PASS. COLLEGATATE AD ATT. DEST. ALLA VENDTITA	31/12/2021
Debiti per Mutui	51.418	0	(51.351)	95	27.166	0	27.328
Debiti per prestiti obbligazionari	76.400	15.117	(86.942)	917	152.468	0	157.960
Debiti per IFRS 16	9.092	0	(9.092)	0	8.215	(1.228)	6.987
Debiti verso altri finanziatori	356	0	(356)	0	368	0	368
TOTALI	**137.266**	**15.117**	**(147.741)**	**1.012**	**188.217**	**(1.228)**	**192.643**

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti relative alla adozione del principio contabile IFRS 16, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato, i finanziamenti a breve contratti con il sistema bancario e i debiti finanziari verso parti correlate connessi all'utilizzo di un conto corrente improprio di tesoreria. Le principali variazioni delle passività finanziarie correnti sono riconducibili:

- al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio sui mutui già in essere al termine del precedente esercizio e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti;
- alla riclassifica tra le passività correnti del prestito obbligazionario del valore nominale originario di Euro 162 milioni di cui è previsto il rimborso in data 21 aprile 2022;
- alla riclassifica tra le passività collegate ad attività destinate alla vendita del debito residuo relativo alla galleria presente nel centro commerciale "Centro Piave" derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 a seguito della cessione del ramo d'azienda "Centro Piave" e contemporanea interruzione del contratto di affitto sottoscritto in data 10 dicembre 2021 con decorrenza dal 1° gennaio 2022.

Nota 34) Posizione finanziaria netta

Nella tabella che segue è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020. Si precisa che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali, per loro natura, non rappresentano valori monetari.
Le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 151 milioni di Euro ed al 31 dicembre 2021 risultano interamente non utilizzate.
Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 31 dicembre 2021.
Si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" della Relazione sulla Gestione per maggiori commenti.

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(158.080)	(117.341)	(40.739)
LIQUIDITA'	**(158.080)**	**(117.341)**	**(40.739)**
Quota corrente mutui	27.328	51.418	(24.090)
Passività per leasing quota corrente	7.355	9.448	(2.093)
Prestiti obbligazionari quota corrente	157.960	76.400	81.560
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**192.643**	**137.266**	**55.377**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE CORRELATO AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA	**1.228**	**0**	**1.228**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**35.791**	**19.925**	**15.866**
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing quota non corrente	31.043	39.626	(8.583)
Passività finanziarie non correnti	427.579	453.199	(25.620)
Prestiti obbligazionari	492.786	642.882	(150.096)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**951.234**	**1.135.533**	**(184.299)**
TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	**987.025**	**1.155.458**	**(168.433)**

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2021 è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2020 per circa Euro 168,4 milioni, per effetto principalmente:

- degli effetti dell'apporto degli investimenti immobiliari e del finanziamento nel Fondo Juice e successiva cessione del 60% delle quote del fondo stesso;
- della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- della cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.

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. Il dato registrato al 31 dicembre 2021, pari a 0,84 risulta in miglioramento rispetto all'1,03 del 31 dicembre 2020.

Nella posizione finanziaria netta, come nei precedenti esercizi, non sono considerati i debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie in considerazione della loro natura commerciale.

Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti vs fornitori entro l'esercizio	16.137	12.091	4.046
Debiti commerciali e altri debiti	**16.137**	**12.091**	**4.046**

I debiti commerciali risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per effetto della ripresa, nel corso dell'ultimo trimestre dell'esercizio, dei lavori sugli immobili di proprietà che, nel corso del 2020, avevano subito un rallentamento a causa dell'emergenza Covid-19 e di una diversa tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente.

Nota 36) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Coop Alleanza 3.0	213	165	48
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	284	3	281
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	19	30	(11)
Consorzio prop. Fonti del Corallo	3	0	3
Consorzio Cone'	71	5	66
Consorzio Clodì	2	0	2
Consorzio Katané	20	5	15
Consorzio Lame	12	8	4
Consorzio Leonardo	54	16	38
Consorzio La Torre	24	21	3
Consorzio Porta a Mare	12	0	12
Consorzio Sarca	55	160	(105)
Consorzio Le Maioliche	4	5	(1)
Consorzio Punta di Ferro	82	13	69
Millennium Center	0	22	(22)
Consorzio Proprietari Centro Luna	1	5	(4)
Consorzio Esp	53	5	48
Consorzio La Favorita	0	10	(10)
Consorzio Le Porte di Napoli	35	20	15
Consorzio Casilino	4	6	(2)
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	2	0	2
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	**950**	**499**	**451**

L'incremento dei debiti verso parti correlate, pari ad Euro 451 migliaia, è dovuto principalmente all'incremento dei debiti verso Unicoop Tirreno S.c.a.r.l..

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per ulteriori informazioni.

Nota 37) Passività per imposte

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti verso l'Erario per ritenute	709	688	21
Debiti per IRAP	835	0	835
Debiti per IRES	226	242	(16)
Debiti per IVA	327	260	67
Altri debiti tributari	6	4	2
Debiti per imposta sostitutiva	620	620	0
Debiti per entry tax regime SIINQ	244	0	244
Passività per imposte	**2.967**	**1.814**	**1.153**

La voce risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.153 migliaia principalmente a seguito della variazione del debito per IRAP e della quota a breve del debito imposta sostitutiva per l'entrata nel regime SIINQ della società controllata IGD Management.

Nel corso dell'esercizio è stata pagata la prima rata, pari ad Euro 620 mila, dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione e riallineamento ex art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto,

convertito con L. n.126 del 13/10/2020) determinatasi nel 2020 in capo alle società controllate IGD Management e Millennium Gallery (incorporata nel corso dell'esercizio in IGD Management).

Nota 38) Altre passività correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	442	391	51
Ratei e risconti	791	636	155
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	968	842	126
Depositi cauzionali	8.319	7.016	1.303
Debiti vs azionisti per dividendi	2	2	0
Corrispettivo cessione Piave	1.000	0	1.000
Acconti esigibili entro esercizio	1.077	608	469
Debiti vs amministratori per emolumenti	249	321	(72)
Extension fees	500	500	0
Debiti garanzia SACE	296	320	(24)
Altre passività	1.088	1.145	(57)
Altre passività correnti	**14.740**	**11.789**	**2.951**

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants.

L'incremento, pari ad Euro 2.951 migliaia, è relativo principalmente (i) ai maggiori depositi cauzionali incassati da IGD per nuovi contratti di affitto e locazione e (ii) all'incasso derivante dalla cessione, a partire dal 1 gennaio 2022, del ramo d'azienda relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave».

Nel corso dell'esercizio IGD ha esercitato l'opzione per estendere di un anno (fino a ottobre 2022) la durata del finanziamento da Euro 200 milioni versando l'extension fee pari ad Euro 500 migliaia. Al 31 dicembre 2021 è stata riclassificata dalle altre passività non correnti la seconda rata dell'extension fees per prolungare il finanziamento fino a ottobre 2023.

Nota 39) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par. 18.

	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	85	0	213	9.911	0	0	19	0
Robintur	0	0	0	0	0	0	5	0
Librerie Coop	12	0	0	0	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	25	0	0	55	0	0	0	0
Unicoop Tirreno	82	0	284	25	0	0	232	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone	1	0	19	0	0	0	22	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	3	0	0	0	172	0
Consorzio Cone'	17	0	71	0	0	0	36	0
Consorzio Clodì	8	0	2	0	0	0	0	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	76	0	0	0	0	0	5	0
Consorzio I Bricchi	45	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Katané	31	0	20	0	0	0	142	0
Consorzio Lame	115	0	12	0	0	0	27	0
Consorzio Leonardo	0	0	54	0	0	0	75	0
Consorzio La Torre	45	0	24	0	0	0	153	0
Consorzio Porta a Mare	77	0	12	0	0	0	0	0
Consorzio Sarca	0	0	54	0	0	0	34	0
Distribuzione Centro Sud	0	0	0	450	0	0	0	0
Consorzio Le Maioliche	5	0	4	0	0	0	8	0
Consorzio Punta di Ferro	13	0	82	0	0	0	30	0
Millennium Center	7	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	6	0	1	0	0	0	61	0
Consorzio Esp	21	0	53	0	0	0	75	0
Fondo Juice	17	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	13	0	0	0	0	0	2	0
Consorzio Le Porte di Napoli	2	0	35	0	0	0	60	0
Consorzio Casilino	13	0	4	0	0	0	89	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	0	2	0	0	0	31	0
Totale	**716**	**0**	**949**	**10.441**	**0**	**0**	**1.278**	**0**
Totale bilancio	**59.223**	**174**	**31.773**	**20.565**	**1.145.279**	**126**		
Totale incremento/decremento del periodo							**18.716**	**0**
Incidenza %	**1,21%**	**0,00%**	**2,99%**	**50,77%**	**0,00%**	**0,00%**	**6,83%**	**0,00%**

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	31.071	0	342	1
Robintur	300	0	0	0
Librerie Coop	940	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	220	0	0	0
Unicoop Tirreno	4.166	0	20	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	150	0	128	0
Consorzio Cone'	170	0	279	0
Consorzio Clodì	56	0	91	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	61	0	60	0
Consorzio I Bricchi	117	0	514	0
Consorzio Katané	210	0	203	0
Consorzio Lame	185	0	65	0
Consorzio Leonardo	235	0	103	0
Consorzio La Torre	204	0	471	0
Consorzio Porta a Mare	78	0	183	0
Consorzio Sarca	179	0	349	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	1.411	0	0	0
Consorzio Le Maioliche	174	0	223	0
R.P.T. Robintur	10	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	168	0	239	0
Millennium Center	102	0	8	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	164	0	21	0
Consorzio Esp	209	0	262	0
Fondo Juice	17	0	0	0
Consorzio La Favorita	125	0	33	0
Consorzio Le Porte di Napoli	0	0	163	0
Consorzio Casilino	0	0	311	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	0	326	0
Totale	**40.722**	**0**	**4.394**	**1**
Totale bilancio	**151.978**	**87**	**45.602**	**33.925**
Incidenza %	**26,79%**	**0,00%**	**9,64%**	**0,00%**

Il Gruppo intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Robintur S.p.A., Librerie Coop S.p.A., R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l., Alleanza Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop. e Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.).
Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa facenti capo

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. sono relative a:

- locazioni attive di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e Supermercato; al 31 dicembre 2021 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 31,0 milioni;
- fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing;
- debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali. Al 31 dicembre 2021, 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 300 migliaia ed Euro 10 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 2021 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 940 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Alleanza Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2021 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 220 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.) fanno riferimento alla locazione attiva dell'Ipermercato di Guidonia e di Afragola per 1,4 milioni di Euro, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno Soc. Coop. si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2021 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 4,2 milioni.

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) Igd Management SIINQ S.p.A., Igd Service S.r.l., Porta Medicea S.r.l., Arco Campus S.r.l. e Win Magazin S.A. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a

finanziamenti concessi alle controllate Igd Management SIINQ S.p.A., Arco Campus S.r.l., Igd Service S.r.l. e a debiti finanziari relativi al conto corrente improprio in essere verso le controllate Igd Management SIINQ S.p.A. e Igd Service S.r.l. e Win Magazin S.A.; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società Igd Management SIINQ S.p.A., Igd Service S.r.l., Porta Medicea S.r.l..

Le operazioni poste in essere con i Consorzi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi al facility management svolto all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi si riferiscono a spese condominiali per locali non locati e a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

Nota 40) Gestione del rischio finanziario

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management (si rimanda al paragrafo 2.12 della Relazione sulla gestione). Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Rischio di mercato

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dei tassi di cambio, dei tassi di interesse o dei prezzi possano influire negativamente sul valore delle attività, delle passività o dei flussi di cassa attesi.

Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile. La Società si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari e chirografari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso; pertanto, individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.
Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il top management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'Enterprise Risk Management di Gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatti sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a circa il 93,82% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.
Si rimanda alla successiva Nota 41) per le informazioni quantitative sui derivati.
Nella tabella seguente sono esposti i risultati della sensitivity analysis sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.
L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposto la Società è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a

variazioni di *Fair Value* e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta.

RISCHIO DI TASSO									
Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20
Attività fruttifere di interessi	Euribor	1.581	1.173	(158)	(117)	0	0	0	0
Hot money	Euribor	0	0	0	0	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(3.218)	(3.217)	268	292	0	0	0	0
Strumenti derivati									
- cash flow		2.495	2.414	(234)	(227)	0	0	0	0
- fair value		0	0	0	0	6.022	5.601	(597)	(574)
Totale		**858**	**371**	**(124)**	**(52)**	**6.022**	**5.601**	**(597)**	**(574)**

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 2020);
- nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- i valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i *Fair Value* calcolati con la curva modificata dagli shock e i *Fair Value* dei derivati alle date di bilancio;
- l'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;
- ai fini di comparazione la medesima metodologia di misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

Rischi di cambio

Il Gruppo è, per le attività presenti in Romania, soggetto al rischio di cambio. Le variazioni della valuta rumena Ron potrebbero produrre effetti su possibili svalutazioni di immobili in portafoglio ed insostenibilità nell'adempimento ai doveri contrattuali per gli operatori locali, relativamente ai canoni di affitto denominati in Euro, ma incassati in valuta rumena. Al momento la politica di mitigazione del rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del merchandising mix, tenant mix e dalla gestione del portafoglio immobiliare 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 particolare riguardo alle esigenze dei mercati e agli stili di consumo locali. A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati al fine di ricercare il giusto trade-off fra il know-how acquisito e sviluppato a livello corporate e la conoscenza della realtà locale.

Rischio prezzo

Il Gruppo è esposto al rischio di variazione dei canoni di locazione relativi alle unità oggetto di locazione immobiliare. Il mercato immobiliare sia nazionale che internazionale ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche collegate, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti remunerativi alternativi.

Rischio di credito

Il rischio credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.
Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate a identificare eventuali indicatori di rischio per la Società. Sono previste analisi mensili strutturate al fine di analizzare il livello di rischio associato a ciascun operatore e monitorarne lo stato di solvibilità.
A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.
Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie del Gruppo, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.
La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *Fair Value* positivo. Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *Fair Value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *Fair Value*.

Massima esposizione al rischio di credito	2021	2020
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	127	129
Attività finanziarie	0	0
Crediti commerciali e altri crediti	15.415	18.260
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	716	775
Altre attività	1.052	1.190
Disponibilità liquide equivalenti	158.001	117.341
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	174	174
Totale	**175.485**	**137.869**

Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità, risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito (committed e non committed).
La Direzione Finanza monitora, attraverso uno strumento di previsione finanziaria, l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, stabilendo inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.
I finanziamenti di medio/lungo periodo ed i prestiti obbligazionari in essere sono prevalentemente subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di Enterprise Risk Management adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.
Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito non utilizzate.
La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.
Le assunzioni alla base della maturity analysis sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata utilizzata la curva dei tassi forward al 31 dicembre;
- per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, tutti i derivati hanno *Fair Value* negativo;
- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2021	**A vista**	**< 3 mesi**	**3 - 6 mesi**	**6 mesi - 1 anno**	**1 - 2 anni**	**2 - 5 anni**	**> 5 anni**	**Totale**
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	2.614	3.638	8.397	17.167	280.770	114.439	45.230	472.254
Leasing	33	66	66	167	345	1.230	935	2.841
Bond	1.125	0	157.670	9.625	10.750	509.625	0	688.794
Linee a B/T	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	**3.772**	**3.703**	**166.134**	**26.959**	**291.865**	**625.292**	**46.165**	**1.163.890**
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	302	676	1.236	1.875	2.621	1.681	572	8.962
Totale	**302**	**676**	**1.236**	**1.875**	**2.621**	**1.681**	**572**	**8.962**
Esposizione al 31 dicembre 2021	**4.074**	**4.379**	**167.370**	**28.834**	**294.486**	**626.973**	**46.737**	**1.172.852**

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2020	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	7.571	3.662	13.345	31.359	31.556	378.843	57.818	524.154
Leasing	32	65	97	196	398	1.247	1.367	3.402
Bond	1.125	0	76.633	9.625	168.420	520.375	0	776.178
Linee a B/T	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	**8.728**	**3.727**	**90.075**	**41.180**	**200.374**	**900.465**	**59.185**	**1.303.734**
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	477	775	1.525	2.402	3.783	5.544	572	15.078
Totale	**477**	**775**	**1.525**	**2.402**	**3.783**	**5.544**	**572**	**15.078**
Esposizione al 31 dicembre 2020	**9.205**	**4.502**	**91.600**	**43.582**	**204.157**	**906.009**	**59.757**	**1.318.812**

Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio e adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti. Tale obiettivo viene perseguito attraverso:

- il mantenimento nel medio periodo del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2020 tale rapporto era pari allo 1,03x, mentre al 31 dicembre 2021 il rapporto è migliorato attestandosi allo 0,84x;
- il mantenimento del rapporto tra Posizione finanziaria netta (al netto dei debiti per leasing finanziario contratto per l'acquisto della sede aziendale) e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 50% (loan to value). Al 31 dicembre 2021 tale rapporto è pari al 44,76% in miglioramento rispetto al 49,90% del 31 dicembre 2020.

Nota 41) Strumenti derivati

Il Gruppo IGD ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di strumenti finanziari denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato con il supporto di società specializzata attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette, pertanto, una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Fair value - gerarchia	31/12/2021	31/12/2020	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	0	0	0	2
Passività per strumenti derivati	(8.435)	(14.396)	5.961	2
IRS effetto netto	**(8.435)**	**(14.396)**	**5.961**	

Dettaglio Contratti	IRS 06 Carisbo 3.3495%	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	1.998.208	4.072.556	7.901.250	5.430.075	4.843.906	4.072.556	7.901.250	7.901.250
Data Accensione	12/02/2009	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	30/04/2010	31/08/2010	27/08/2010
Data Scadenza	10/01/2023	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,35%	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%	2,30%

Dettaglio Contratti	IRS 20 Carisbo 2.285%	IRS 21 MPS 2.80%	IRS 22 Carisbo 3.25%	IRS 24 Carisbo 2.429%	IRS 23 Carisbo 2.429%	IRS 25 Aletti 2.427%	IRS 29 BNL 0.5925%
Importo Nominale	7.901.250	3.214.286	12.675.000	10.230.000	4.092.000	6.138.000	29.750.000
Data Accensione	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011	08/06/2017
Data Scadenza	27/03/2024	31/03/2024	01/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	06/04/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,29%	2,80%	3,25%	2,43%	2,43%	2,43%	0,59%

Dettaglio Contratti	IRS 30 Bintesa 0.5925%	IRS 31 UBI 0.333%	IRS 39 BNP -0,21%	IRS 40 MPS -0,21%	IRS 41 BPM -0,21%	IRS 42 ICCREA -0,21%	IRS 38 BNP 0.075%
Importo Nominale	29.750.000	43.500.000	48.000.000	50.000.000	30.000.000	15.000.000	57.000.000
Data Accensione	08/06/2017	17/01/2019	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021
Data Scadenza	06/04/2027	17/10/2023	14/10/2022	14/10/2022	14/10/2022	14/10/2022	14/10/2022
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	0,59%	0,33%	-0,21%	-0,21%	-0,21%	-0,21%	0,08%

Nota 42) Eventi successivi alla data di bilancio

Nessun evento successivo significativo da rilevare.

Nota 43) Impegni

Il Gruppo, alla data del 31 dicembre 2021 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

- Contratto di Appalto per la realizzazione del comparto Officine storiche di Livorno, per un importo residuo pari a circa 8,6 milioni di Euro;
- Contratto di Appalto per la realizzazione del restyling di Mantova, per un importo pari a circa 3,0 milioni di Euro.

Nota 45) Contenzioso fiscale

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ. S.p.A., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da

tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD SIIQ S.p.A. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna.
Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinnanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.
Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato l'atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.
Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha dichiarato l'estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere per quanto riguarda l'IRES e l'IRAP e con sentenza 254/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha accolto il ricorso in materia IVA e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.
Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 Euro totali.
Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso.
In data 09 gennaio 2020, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – ha depositato memoria difensiva in replica alle controdeduzioni della Società.
Con sentenza depositata il 23 novembre 2020, la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna, in conferma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'appello dell'Ufficio e condannato lo stesso al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio liquidate complessivamente in Euro 7.000,00 (rimborsate nel corso di questo semestre).

Nel mese di maggio 2021 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha presentato ricorso per cassazione e, ritenendolo infondato, la Società ha presentato controricorso.

Nota 46) IFRS 7 - "Strumenti finanziari: informazioni integrative"

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *Fair Value* e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dall'IFRS 9.
Per le attività finanziarie tale trattamento è differenziato tra le categorie:

- Attività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico: il Gruppo, al 31 dicembre 2021, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Investimenti detenuti fino a scadenza: il Gruppo non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria;
- Finanziamenti e crediti: il Gruppo ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al loro valore nominale (al netto di eventuali svalutazioni);
- Attività finanziarie disponibili per la vendita: il Gruppo non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

Con riferimento alle passività finanziarie, sono invece previste due sole categorie:

- Passività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico. Il Gruppo, al 31 dicembre 2021, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Passività al costo ammortizzato.

Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti dal Gruppo sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte.
La voce "Altre attività non correnti" include i crediti vari e le altre attività non correnti.
La voce "Attività correnti" include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio.
La voce "Passività non correnti" comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, gli strumenti derivati, i debiti diversi ed i depositi cauzionali.
La voce "Passività correnti" comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi.
Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale IFRS9 al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020:

	Valore contabile										
Dati al 31 dicembre 2021	**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**	**Fair value**
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	127	0	0	0	0	127	0	127	**127**
Partecipazioni	0	0	25.765	0	0	0	0	25765	0	25765	**25.765**
Attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	0	174	0	174	**174**
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	15.415	0	0	0	0	15.415	15.415	0	**15.415**
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	716	0	0	0	0	716	716	0	**716**
Altre attività correnti	0	0	1.052	0	0	0	0	1.052	1.052	0	**1.052**
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	158.001	0	0	0	0	158.001	158.001	0	**158.001**
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**201.250**	**0**	**0**	**0**	**0**	**201.250**	**175.184**	**26.066**	**201.250**
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	8.435	8.435	0	8.435	**8.435**
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Leasing	0	0	0	0	0	2.893	0	2.893	368	2.525	**2.887**
Bond	0	0	0	0	0	650.746	0	650.746	157.960	492.786	**662.700**
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	36.733	0	36.733	8.214	28.519	**36.733**
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	454.906	0	454.906	27.327	427.579	**455.887**
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	7.909	0	7.909	0	7.909	**7.909**
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	10.441	0	10.441	0	10.441	**10.441**
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	16.062	0	16.062	16.062	0	**16.062**
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	950	0	950	950	0	**950**
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	14.740	0	14.740	14.740	0	**14.740**
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.195.380**	**8.435**	**1.203.815**	**225.622**	**978.194**	**1.216.744**

Dati al 31dicembre 2020	Valore contabile										
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	129	0	0	0	0	129	0	129	**129**
Partecipazioni	0	0	151	0	0	0	0	151	0	151	**151**
Attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	0	174	0	174	**174**
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	18.260	0	0	0	0	18.260	18.260	0	**18.260**
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	775	0	0	0	0	775	775	0	**775**
Altre attività correnti	0	0	1.190	0	0	0	0	1.190	1.190	0	**1.190**
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	117.341	0	0	0	0	117.341	117.341	0	**117.341**
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**138.020**	**0**	**0**	**0**	**0**	**138.020**	**137.566**	**454**	**138.020**
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	14.396	14.396	0	14.396	**14.396**
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Leasing	0	0	0	0	0	3.249	0	3.249	356	2.893	**2.986**
Bond	0	0	0	0	0	719.282	0	719.282	76.400	642.882	**706.730**
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	45.826	0	45.826	9.093	36.733	**45.826**
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	504.617	0	504.617	51.512	453.105	**473.807**
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	8.609	0	8.609	0	8.609	**8.609**
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	13.462	0	13.462	0	13.462	**13.462**
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	12.091	0	12.091	12.091	0	**12.091**
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	499	0	499	499	0	**499**
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	11.789	0	11.789	11.789	0	**11.789**
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.319.424**	**14.396**	**1.333.820**	**161.740**	**1.172.080**	**1.290.195**

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *Fair Value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i leasing e i bond. Per calcolare il *Fair Value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato il Gruppo ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando una curva dei tassi risk free (zero coupon curve) stimata al 31 dicembre servendosi dell'information provider "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (credit spread) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie. Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il *Fair Value* delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il credit spread che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2021 è stato stimato un credit spread pari al 1,7% (3,9% nel 2020).

Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	2021	2020
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	127	129

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali	
	2021	2020
Saldo all'inizio dell'esercizio	**22.695**	**13.280**
Accantonamenti da svalutazioni individuali	3.447	10.998
Utilizzi dell'esercizio	(5.781)	(1.561)
Altri movimenti	(18)	(22)
Totale	**20.343**	**22.695**

Utili e perdite da strumenti finanziari

Di seguito sono rappresentati gli effetti economici derivanti da strumenti finanziari posseduti. Si tratta di utili/(perdite) derivanti da svalutazione dei crediti commerciali e derivati di copertura.
Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *Fair Value* dei derivati detenuti dalla Capogruppo, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali, nel corso del 2020 sono positivi pari a 3.528 migliaia di Euro, mentre per il 2021 sono stati positivi pari a 4.005 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 positivi pari, al netto degli effetti fiscali, a 1.133 migliaia di Euro, mentre per il 2020 sono stati negativi pari a 498 migliaia di Euro.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto Economico 31/12/2021	Valore contabile						
	Attivita/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
	31-dic-21						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	(5.406)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(3.430)	0	0	0	0
Totale	**0**	**0**	**(3.430)**	**0**	**0**	**0**	**(5.406)**

Conto Economico 31/12/2020	Valore contabile						
	Attivita/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
	31-dic-20						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	(5.800)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(11.003)	0	0	0	0
Totale	**0**	**0**	**(11.003)**	**0**	**0**	**0**	**(5.800)**

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value*:

INTERESSI ATTIVI	2021	2020
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	58	89
Crediti vs parti correlate	0	0

INTERESSI PASSIVI	2021	2020
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	1	7
Debiti vari e altre passività	1.329	1.349
Passività finanziarie		
Mutui	7.354	7.292
Leasing	33	41
IFRS 16	1.250	1.584
Bond	18.552	20.254
Finanziamenti a breve	0	2

4.7 // Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di esercizio approvato da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP Alleanza 3.0	ESERCIZIO 2020	ESERCIZIO 2019
STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)		
ATTIVO		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	0	0
B) - IMMOBILIZZAZIONI	3.871.438.028	3.955.593.678
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.731.711.544	3.108.410.927
D) - RATEI E RISCONTI	10.120.955	10.191.280
TOTALE ATTIVO	**6.613.270.527**	**7.074.195.885**
PASSIVO		
A) - PATRIMONIO NETTO	1.720.584.845	1.916.744.674
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	105.567.083	96.661.509
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	125.236.263	132.971.199
D) - DEBITI	4.658.663.932	4.924.111.513
E) - RATEI E RISCONTI	3.218.404	3.706.990
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**6.613.270.527**	**7.074.195.885**
CONTI D'ORDINE		
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	4.213.362.446	4.029.067.042
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	(4.322.635.297)	(4.265.490.445)
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	35.042.646	103.399.141
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	(66.972.801)	(30.683.896)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
Imposte sul reddito dell'esercizio	2.970.322	(243.460)
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	**(138.232.684)**	**(163.951.618)**

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 2021.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Management SIINQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	20.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
IGD Service S.r.l	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD Service S.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Service 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
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165	Euro	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprieta Ipermercati/ supermercati

* Come più ampiamento descritto in nota 20 IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo

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 2021 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 2021
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	164
	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Società controllate: - IGD Management S.r.l. - Millennium Gallery S.r.l. - Porta Medicea S.r.l. - Arco Campus S.r.l.	57
	PricewaterhouseCoopers Audit S.r.l.	Società controllate rumene	27
Revisione bilancio di sostenibilità	PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	25
Totale			**273**

4.10 // Attestazione del bilancio consolidato

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Carlo Barban, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
   - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
   - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2021.

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, 24 febbraio 2022

Amministratore Delegato	Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari
Claudio Albertini	*Carlo Barban*

4.11 // Relazione della Società di Revisione

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli Azionisti di
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito, anche il "Gruppo IGD"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2021, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note di commento al bilancio consolidato che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto ad Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito, anche la "Società") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio consolidato. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Aspetti chiave	*Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave*

Valutazione degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso

Si vedano le note n° 6, 7, 14, 17 e 22 e i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" delle note di commento al bilancio consolidato al 31 dicembre 2021

Al 31 dicembre 2021 il valore degli investimenti immobiliari e delle rimanenze per lavori in corso del Gruppo IGD è pari, rispettivamente, ad Euro 2.137,3 milioni (di cui Euro 44,1 milioni relativi ad investimenti immobiliari in corso) ed Euro 37,4 milioni, per un valore complessivo di Euro 2.174,7 milioni, corrispondente al 90,4% del totale attivo consolidato.

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* ai sensi del principio contabile internazionale IAS 40 adottato dall'Unione Europea e le rimanenze per lavori in corso al minore tra il costo e il valore netto di realizzo (che corrisponde al *fair value* al netto dei costi di vendita). Gli investimenti immobiliari in corso sono valutati al costo ridotto per perdite di valore, ovvero al *fair value* nel caso in cui lo stesso sia determinabile attendibilmente tenendo conto dell'iter per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e l'avvio della costruzione.

La determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso del Gruppo IGD, basata sulle perizie redatte da società di valutazione esterne indipendenti (di seguito, anche i "Periti"), è stata considerata di particolare rilevanza per la revisione legale del bilancio consolidato del Gruppo IGD e rappresenta un aspetto chiave della revisione in quanto si basa su un processo complesso di stima, reso maggiormente incerto dall'attuale situazione di mercato connessa alla pandemia Covid-19, e sull'utilizzo di assunzioni influenzate dalle future condizioni di mercato, specificatamente per quanto attiene i canoni di mercato attesi, il tasso di sfitto atteso (ovvero la percentuale prevista degli spazi

L'approccio di revisione sulle voci di bilancio in questione ha previsto, in via preliminare, la comprensione e la valutazione delle metodologie e delle procedure definite dalla Società, ed approvate dal Consiglio di Amministrazione in data 19 dicembre 2013 e successivamente aggiornate in data 7 maggio 2019, per la verifica dell'indipendenza e della competenza delle società di valutazione esterne indipendenti incaricate della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso, nonché delle procedure che regolano la selezione e la rotazione dei Periti e lo scambio di informazioni tra il management del Gruppo IGD responsabile per la gestione del patrimonio immobiliare e i Periti medesimi.

L'approccio di revisione ha, quindi, previsto l'effettuazione di test di conformità sui controlli posti in essere dal Gruppo IGD nell'ambito dei sopramenzionati processi e procedure per la verifica dei modelli di valutazione al *fair value* predisposti dai Periti e degli esiti scaturenti da tali modelli. Tenuto conto dell'attività di comprensione, valutazione e validazione dei controlli interni sopra menzionati, abbiamo quindi provveduto a pianificare e svolgere i test di validità sulle voci di bilancio in oggetto.
A tale proposito, segnaliamo che le verifiche di dettaglio sul portafoglio immobiliare sono state da noi svolte su un campione di investimenti ritenuto rilevante sulla base del rischio e della dimensione dei singoli investimenti, in un'ottica di selezione di tutte

degli investimenti immobiliari non locati), il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione ed il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare.

le tipologie di investimento e di tutti i Periti, nonché di rotazione del portafoglio immobiliare oggetto di analisi.

In particolare, abbiamo verificato la ragionevolezza delle metodologie adottate e delle principali assunzioni riflesse nei modelli valutativi utilizzati (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari) attraverso la lettura e l'analisi delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti e mediante colloqui con il management del Gruppo IGD e con i responsabili delle società di valutazione esterne indipendenti; tali analisi e tali colloqui sono avvenuti con il coinvolgimento degli esperti della rete PwC nell'ambito delle valutazioni degli investimenti immobiliari. Particolare enfasi è stata posta alla verifica della ragionevolezza, valutata anche alla luce dell'incertezza di mercato connessa alla pandemia Covid-19 e delle conseguenti possibili ripercussioni sul *business* del Gruppo IGD, dei parametri maggiormente sensibili per la determinazione del *fair value*, quali i canoni di mercato attesi, il tasso di sfitto atteso, il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione e il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare rispetto alle prassi valutative normalmente adottate per la valutazione di investimenti immobiliari similari appartenenti al settore di riferimento del Gruppo IGD. Per quanto attiene le iniziative immobiliari in corso oggetto di selezione abbiamo, inoltre, verificato la coerenza tra i costi a finire inclusi nel modello di valutazione ed i budget dei costi approvati dal Consiglio di Amministrazione della Società.

Abbiamo verificato, inoltre, su base campionaria la coerenza tra i flussi finanziari inseriti nei modelli di valutazione ed i canoni previsti nei contratti di affitto sottoscritti con i locatari nonché tra i dati relativi al costo per assicurazione ed all'Imposta Municipale Unica con la relativa documentazione.

Per gli investimenti oggetto di selezione abbiamo, inoltre, verificato l'accuratezza

matematica dei modelli di valutazione predisposti dalle società di valutazione esterne indipendenti.

Infine, tenuto conto che la valutazione al *fair value* degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso richiede l'utilizzo di modelli valutativi alimentati da dati non direttamente osservabili sul mercato (Livello 3 della gerarchia del *fair value* prevista dal principio contabile internazionale IFRS 13 adottato dall'Unione Europea), abbiamo verificato l'informativa fornita dalla Società nelle note di commento al bilancio consolidato relativamente alla metodologia adottata per la determinazione del *fair value*, alla stima dei dati di input, agli esiti delle valutazioni effettuate ed all'analisi di sensitività del *fair value*.

Trattamento contabile dell'operazione di cessione di alcuni investimenti immobiliari

Si veda la nota 8 e 20 e i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" delle note di commento al bilancio consolidato al 31 dicembre 2021

In data 25 novembre 2021, la Società ha effettuato un'operazione di cessione di un portafoglio immobiliare costituito da 5 ipermercati e 1 supermercato (di seguito, anche il "Portafoglio") il cui *fair value* alla data di cessione è stato stimato da una società di valutazione esterna indipendente pari a circa 140 milioni di Euro.
L'operazione di cessione è stata realizzata attraverso: i) l'apporto preliminare del Portafoglio e di un finanziamento bancario di 77 milioni di Euro in un fondo di investimento immobiliare alternativo di diritto italiano denominato Fondo Juice, ottenendo così un'interessenza del 100% nello stesso fondo (60% quote di classe A del Fondo Juice con rendimento privilegiato e 40% quote di classe B del Fondo Juice con rendimento subordinato al rendimento ed al rimborso delle quote di classe A); ii) la contestuale cessione, per un controvalore pari a circa 38 milioni di Euro, delle quote di classe A del Fondo Juice a Corallo Lux HoldCo Sarl determinando una quota di possesso del Fondo Juice da parte di IGD del 40%

L'approccio di revisione ha previsto, in via preliminare, la comprensione dell'analisi svolta dalla Società in merito al deconsolidamento delle attività nette oggetto di cessione ed alla qualificazione dell'investimento del 40% nelle quote di classe B del Fondo Juice come società collegata ai sensi del principio contabile internazionale IAS 28 adottato dall'Unione Europea.

Successivamente, abbiamo svolto un'analisi critica dei documenti contrattuali, colloqui con il *managament* del Gruppo IGD nonché la lettura dei verbali del Consiglio di Amministrazione della Società, anche attraverso il coinvolgimento degli esperti della rete PwC in materia di interpretazione ed applicazione dei principi contabili internazionali.

(quote di classe B) e di Corallo Lux HoldCo Sarl del 60% (quote di classe A).

La Società, a seguito di un'analisi svolta tenendo in particolare considerazione la *governance* del Fondo Juice e i diversi diritti spettanti alle quote di classe A e di classe B, ha concluso che la partecipazione nel Fondo Juice riflette un investimento qualificabile come società collegata, ai sensi del principio contabile internazionale IAS 28 adottato dall'Unione Europea.

A seguito della perdita del controllo delle attività nette oggetto di cessione da parte del Gruppo IGD, nel bilancio consolidato la Società ha adottato il seguente trattamento contabile:

i) Eliminazione delle attività e delle passività connesse al Portafoglio oggetto di cessione;
ii) Rilevazione dell'interessenza del 40% nel Fondo Juice al relativo *fair value* alla data di perdita del controllo.

Tale aspetto è stato considerato di particolare rilevanza per la revisione legale del bilancio consolidato in considerazione del significativo impatto sulle attività e passività del Gruppo IGD e della complessità dell'analisi del trattamento contabile.

Inoltre, abbiamo verificato la correttezza delle scritture contabili relative alla cancellazione delle attività nette cedute e all'iscrizione dell'investimento nel Fondo Juice tra le partecipazioni in società collegate.

Abbiamo verificato la ragionevolezza della stima contabile effettuata dalla Società del *fair value* delle quote di classe B del Fondo Juice, alla data del deconsolidamento delle attività nette cedute, ai sensi del principio contabile internazionale IFRS 13 adottato dall'Unione Europea, anche attraverso il coinvolgimento degli esperti della rete PwC nell'ambito delle valutazioni.

Infine, abbiamo verificato l'informativa di bilancio fornita dalla Società in merito al trattamento contabile adottato.

Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note di commento i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA non si estende a tali dati.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio consolidato che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo IGD di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo IGD.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo IGD;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo IGD di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo IGD cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo IGD per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo IGD. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

L'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA ci ha conferito in data 18 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) n° 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) n° 2019/815

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) n° 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato

elettronico unico di comunicazione (ESEF - *European Single Electronic Format*) (di seguito, il "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs n° 39/2010 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/1998

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo IGD al 31 dicembre 2021, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/1998, con il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs n° 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Bologna, 16 marzo 2022

PricewaterhouseCoopers SpA

Giuseppe Ermocida
(Revisore legale)

5. IGD SIIQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021

5.1 // Conto economico

(Importi in Euro)	Nota	31/12/2021 (A)	31/12/2020 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1	**119.318.137**	**120.737.180**	**(1.419.043)**
Ricavi verso terzi		77.497.362	76.855.048	642.314
Ricavi verso parti correlate		41.820.775	43.882.132	(2.061.357)
Altri proventi	2	**1.148.121**	**913.777**	**234.344**
Altri proventi verso terzi		691.395	433.850	257.545
Altri proventi verso parti correlate		456.726	479.927	(23.201)
Ricavi e proventi operativi		**120.466.258**	**121.650.957**	**(1.184.699)**
Costi per servizi	3	(11.594.663)	(10.750.671)	(843.992)
Costi per servizi verso terzi		(7.941.002)	(7.360.992)	(580.010)
Costi per servizi verso parti correlate		(3.653.661)	(3.389.679)	(263.982)
Costi del personale	4	(6.057.004)	(5.331.729)	(725.275)
Altri costi operativi	5	(14.155.033)	(16.507.482)	2.352.449
Costi operativi		**(31.806.700)**	**(32.589.882)**	**783.182**
Ammortamenti e Accantonamenti		(639.897)	(532.724)	(107.173)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		35.119	(256.958)	292.077
Svalutazione crediti		(2.645.653)	(9.017.400)	6.371.747
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso		(378.704)	(111.212.086)	110.833.382
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	6	**(3.629.135)**	**(121.019.168)**	**117.390.033**
Risultato operativo		**85.030.423**	**(31.958.093)**	**116.988.516**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	7	**912.648**	**4.000**	**908.648**
Proventi finanziari	8	**80.087**	**171.909**	**(91.822)**
Proventi finanziari verso terzi		51.220	81.614	(30.394)
Proventi finanziari verso parti correlate		28.867	90.295	(61.428)
Oneri finanziari	8	**(32.384.326)**	**(34.539.232)**	**2.154.906**
Oneri finanziari verso terzi		(32.379.247)	(34.526.756)	2.147.509
Oneri finanziari verso parti correlate		(5.079)	(12.476)	7.397
Gestione finanziaria		**(32.304.239)**	**(34.367.323)**	**2.063.084**
Risultato prima delle imposte		**53.638.832**	**(66.321.416)**	**119.960.248**
Imposte sul reddito	9	454.569	(115.624)	570.193
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		**54.093.401**	**(66.437.040)**	**120.530.441**

5.2 // Conto economico complessivo

(importi in Euro)	31/12/2021	31/12/2020
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	**54.093.401**	**(66.437.040)**
Altri componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(8.439)	(29.141)
Effetti fiscali	334	6.994
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	**(8.105)**	**(22.147)**
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio		
Strumenti finanziari derivati di copertura	5.224.003	4.531.965
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	(1.218.877)	(1.004.222)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio	**4.005.126**	**3.527.743**
Totale Utile/(Perdita) complessivo dell'esercizio	**58.090.422**	**(62.931.444)**

5.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria

(Importi in Euro)	Nota	31/12/2021 (A)	31/12/2020 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	10	289.625	25.079	264.546
Avviamento	11	1.000.000	1.000.000	0
		1.289.625	**1.025.079**	**264.546**
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	12	1.781.635.133	1.912.265.817	(130.630.684)
Fabbricato	13	7.173.012	7.413.703	(240.691)
Impianti e macchinari	14	112.046	138.018	(25.972)
Attrezzature e altri beni	14	1.124.574	329.415	795.159
Immobilizzazioni in corso e acconti	15	27.882.640	26.044.757	1.837.883
		1.817.927.405	**1.946.191.710**	**(128.264.305)**
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	16	2.769.448	4.320.495	(1.551.047)
Crediti vari e altre attività non correnti	17	83.542	82.562	980
Partecipazioni	18	212.097.920	186.473.918	25.624.002
		214.950.910	**190.876.975**	**24.073.935**
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		**2.034.167.940**	**2.138.093.764**	**(103.925.824)**
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	19	10.956.842	13.463.549	(2.506.707)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	20	397.100	325.324	71.776
Altre attività correnti	21	1.740.323	1.333.339	406.984
Altre attività correnti verso parti correlate	22	1.349.743	63.518	1.286.225
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	23	94.072.500	93.208.810	863.690
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	24	146.380.092	110.733.403	35.646.689
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		**254.896.600**	**219.127.943**	**35.768.657**
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		**2.289.064.540**	**2.357.221.707**	**(68.157.167)**
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000.000	650.000.000	0
Riserva sovrapprezzo azioni		0	30.058.205	(30.058.205)
Altre riserve		470.563.790	502.945.601	(32.381.811)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo		3.892.862	3.892.525	337
Utili (perdite) netto d'esercizio		54.093.401	(66.437.040)	120.530.441
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	25	**1.178.550.053**	**1.120.459.291**	**58.090.762**
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	39	6.736.621	11.202.543	(4.465.922)
Passività finanziarie	26	880.022.871	1.056.269.785	(176.246.914)
Fondo trattamento di fine rapporto	27	1.975.548	1.929.299	46.249
Fondi per rischi e oneri futuri	28	3.692.680	3.537.916	154.764
Debiti vari e altre passività non correnti	29	1.597.367	2.393.411	(796.044)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	29	10.441.685	13.462.013	(3.020.328)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)		**904.466.772**	**1.088.794.967**	**(184.328.195)**
PASSIVITA'CORRENTI:				
Passività finanziarie	30	185.792.213	128.176.484	57.615.729
Passività finanziarie verso parti correlate	30	30.843	3.828.409	(3.797.566)
Debiti commerciali e altri debiti	32	8.048.114	5.568.887	2.479.227
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	33	901.671	515.237	386.434
Passività per imposte	34	671.923	709.260	(37.337)
Altre passività	35	10.383.459	9.052.177	1.331.282
Altre passività verso parti correlate	36	219.492	116.995	102.497
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)		**206.047.715**	**147.967.449**	**58.080.266**
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)		**1.110.514.487**	**1.236.762.416**	**(126.247.929)**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)		**2.289.064.540**	**2.357.221.707**	**(68.157.167)**

5.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

(Importi in migliaia di euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2021	**650.000**	**30.058**	**502.946**	**3.892**	**(66.437)**	**1.120.459**
Utile dell'esercizio	0	0	0	0	54.093	54.093
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	4.005	0	0	4.005
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(8)	0	0	(8)
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**3.997**	**0**	**54.093**	**58.090**
Copertura perdita 2020						
Dividendi non distribuiti anni precedenti	0	0	1	0	0	1
Copertura della perdita 2020	0	(30.058)	(36.379)	0	66.437	0
Saldo al 31/12/2021	**650.000**	**0**	**470.565**	**3.892**	**54.093**	**1.178.550**

(Importi in migliaia di euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2020	**749.738**	**30.058**	**419.275**	**0**	**9.471**	**1.208.542**
Utile dell'esercizio	0	0	0	0	(66.437)	(66.437)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	3.528	0	0	3.528
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(22)	0	0	(22)
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**3.506**	**0**	**(66.437)**	**(62.931)**
Riduzione di capitale	(99.738)	0	99.738	0	0	0
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	(2)	0	0	(2)
Ripartizione dell'utile 2019						
Distribuzione dividendi	0		(19.571)	(5.579)	0	(25.150)
Destinazione ad utili esercizi precedenti	0	0	0	9.471	(9.471)	0
Saldo al 31/12/2020	**650.000**	**30.058**	**502.946**	**3.892**	**(66.437)**	**1.120.459**

5.5 // Rendiconto finanziario

(Importi in migliaia di Euro)	31/12/2021	31/12/2020
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DELL'ESERCIZIO:		
Risultato dell'esercizio	**54.093**	**(66.437)**
Rettifiche per riconciliare l'utile dell'esercizio al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
imposte dell'esercizio	(455)	116
Oneri/(proventi) finanziari	32.304	34.368
Ammortamenti e accantonamenti	640	533
Svalutazione crediti	2.646	9.017
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso	(35)	257
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	378	111.212
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni e cessione immobili	(908)	0
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	931	999
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	**89.594**	**90.065**
Oneri finanziari netti pagati	(26.790)	(27.563)
TFR, TFM e salario variabile	(471)	(807)
Imposte sul reddito pagate	(153)	0
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	**62.180**	**61.695**
Variazione dei crediti commerciali	(212)	(14.477)
Variazione altre attività	(1.694)	1.508
Variazione debiti commerciali	2.866	(6.200)
Variazione altre passività	(1.704)	(734)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	**61.436**	**41.792**
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(293)	(7)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
Effetto dismissione investimenti immobiliari	113.819	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(11.679)	(7.079)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	42	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	**101.889**	**(7.086)**
Variazione di attività finanziarie correnti	(864)	(1.285)
Vendita/(acquisto) azioni proprie	0	198
Plus/(minus) vendita azioni prorpie	0	(200)
Distribuzione dividendi	0	(25.150)
Canoni pagati per locazioni operative	(2.923)	(2.615)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	0	34.682
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(123.891)	(54.142)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	**(127.678)**	**(48.512)**
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C)	**35.647**	**(13.806)**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	**110.733**	**124.539**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	**146.380**	**110.733**

5.6 // Note di commento ai prospetti contabili

5.6.1. Informazioni generali

Il Progetto di bilancio di esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2021, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 24 febbraio 2022.
IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

5.6.2. Sintesi dei principi contabili

5.6.2.1. Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2021 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data di chiusura del Bilancio di esercizio siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002. Gli IFRS sono stati applicati in modo coerente in tutti i periodi presentati ad eccezione dell'IFRS 16, come meglio descritto nel paragrafo "Cambiamenti di principi contabili".

Schemi adottati

Le voci della situazione patrimoniale-finanziaria sono classificate in correnti e non correnti; quelle del conto economico sono classificate per natura.
Il prospetto del conto economico complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.
Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi e gli oneri complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.
Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando l'utile dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

Modalità di esposizione delle Note di commento al bilancio d'esercizio

Ai fini di una migliore comprensione tutti gli importi di seguito riportati vengono esposti in migliaia di Euro, salvo se diversamente indicato.

Cambiamenti di principi contabili

a) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2021

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2021:

- In data 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021 (Amendments to IFRS 16)" con il quale estende di un

anno il periodo di applicazione dell'emendamento emesso nel 2020, che prevedeva per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se fosse rispettata la definizione di lease modification dell'IFRS 16. Pertanto, i locatari che hanno applicato tale facoltà nell'esercizio 2020, hanno contabilizzato gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. L'emendamento del 2021 è disponibile soltanto per le entità che abbiano già adottato l'emendamento del 2020. L'introduzione di tali emendamenti ha comportato la contabilizzazione tra i costi per servizi di una sopravvenienza attiva per minori canoni pagati pari ad Euro 416 migliaia.

- In data 27 agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l'IBOR, il documento "Interest Rate Benchmark Reform—Phase 2" che contiene emendamenti ai seguenti standard:
  - IFRS 9 Financial Instruments;
  - IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement;
  - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures;
  - IFRS 4 Insurance Contracts;
  - IFRS 16 Leases.

  Tutte le modifiche sono entrate in vigore il 1° gennaio 2021. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio separato della Società.

b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2021

In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato i seguenti emendamenti denominati:

- Amendments to IFRS 3 Business Combinations: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio.
- Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment: le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione dal costo delle attività materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.
- Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come, ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come, ad esempio, la quota dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
- Annual Improvements 2018-2020: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, all'IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 41 Agriculture e agli Illustrative Examples dell'IFRS 16 Leases.

Tutte le modifiche entreranno in vigore il 1° gennaio 2022. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tali emendamenti.

C) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current". Il documento ha l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2023; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tali emendamenti;
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati "*Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2" e "Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8".* Le modifiche sono volte a migliorare la *disclosure* sulle *accounting policy* in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di *accounting policy.* Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul separato della Società;
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction". Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tale emendamento.

5.6.2.2. Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore di mercato definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a

tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

5.6.2.3. Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore di mercato delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.
L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *Fair Value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *Fair Value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *Fair Value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.
Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *Fair Value* oppure al pro-quota del valore delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.
Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *Fair Value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale *Fair Value*, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di *Fair Value* qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).
Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è rivalutata al *Fair Value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.
Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, la Società riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.
Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.
Al fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare delle sinergie dell'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività del Gruppo siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

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

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.
Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.
L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni immateriali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

5.6.2.4. Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

Gli investimenti immobiliari sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.
Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *Fair Value* (valore di mercato), rilevando le variazioni di tale valore a conto economico.
Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.
Il *Fair Value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.
Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.
Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.
Le immobilizzazioni in corso di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire e/o sottoscritto le convenzioni urbanistiche, ultimato l'iter per ottenere le autorizzazioni amministrative ed all'avvio della costruzione, il *Fair Value* si considera determinabile

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

L'IFRS 13 definisce il *Fair Value* come il prezzo (exit price) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *Fair Value* (valore di mercato) degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la società deve assicurare che il *Fair Value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.
Come previsto dal paragrafo 27 dell'IFRS 13, la valutazione al *Fair Value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (highest and best use) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.
Il massimo e migliore utilizzo di un'attività non finanziaria considera l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile, legalmente consentito e finanziariamente fattibile. In particolare;

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

Il massimo e migliore utilizzo viene determinato dal punto di vista degli operatori di mercato. Si presume che l'utilizzo corrente di un'attività non finanziaria da parte di un'entità rappresenti il massimo e migliore utilizzo, a meno che il mercato o altri fattori non suggeriscano che un utilizzo diverso da parte degli operatori di mercato massimizzerebbe il valore dell'attività.
Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *Fair Value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili.
Il *Fair Value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *Fair Value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.
In particolare, i criteri di valutazione adottati, come da certificato di perizia, sono stati i seguenti:

- per le Gallerie Commerciali e gli uffici è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- per le porzioni di proprietà residuali, è stato applicato il metodo reddituale (DCF);
- per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà.

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile, in funzione delle specificità dello stesso.

5.6.2.5. IAS 23– oneri finanziari

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari relativi sia a nuove costruzioni che ad ampliamenti di investimenti immobiliari esistenti, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene non attribuisca allo stesso un valore superiore rispetto al suo valore di mercato. La Società non ha capitalizzato oneri finanziari.

5.6.2.6. IFRS 16 – Leases

La Società ha in essere un contratto di leasing operativo relativo a una galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale "Fonti del Corallo" a loro volta affittata a terzi.
Come previsto dall'IFRS 16 la Società, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di leasing operativo della durata superiore ad un anno e di importo significativo, si iscrive un'attività per diritto d'uso di importo pari alla passività del leasing. Il valore del diritto d'uso è contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "investimenti immobiliari" e sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, per determinarne il fair value. Ad ogni chiusura di bilancio, la variazione di fair value è contabilizzata a conto economico nella voce "Variazione del fair value".
Per la determinazione del fair value gli esperti indipendenti provvedono, per ciascun asset condotto in leasing operativo, ad attualizzare il valore dei flussi di cassa previsti negli anni di durata dei contratti di affitto. Diversamente dalle tradizionali valutazioni immobiliari non è considerato il Terminal Value alla fine del periodo esplicito di piano.
La Società si avvale dell'esenzione concessa dal paragrafo IFRS 16:5 (a) in relazione agli short-term lease. Parimenti, la Società si avvale dell'esenzione concessa dall'IFRS 16:5 (b) per quanto concerne i contratti di lease per i quali l'asset sottostante si configura come low-value asset (vale a dire, i beni sottostanti al contratto di lease di valore non significativo). Per tali contratti i canoni di locazione continuano ad essere rilevati a conto economico su base lineare per la durata dei rispettivi contratti.

5.6.2.7. Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

Categoria	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10%
Impianto condizionamento/riscaldamento	15%
Ambientazione	20%
Computer per gestione impianti	20%
Impianti speciali di comunicazione – telefonico	25%
Impianto speciale	25%
Impianto 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.

5.6.2.8. Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate 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.
Le partecipazioni in società soggette a controllo congiunto ed in società collegate sono contabilizzate 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. Nel caso in cui la partecipazione venga classificata come a controllo congiunto o collegata a seguito di una perdita di controllo, tale partecipazione viene inizialmente rilevata al fair value, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente alla data di perdita del controllo, 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 alla Società, tenendo in considerazione eventuali impatti di azioni o quote privilegiate detenute da terze parti.

5.6.2.9. Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre. I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal *Fair Value* del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

5.6.2.10. Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono iscritti al loro *Fair Value* identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.
Gli sconti commerciali su periodi per il quale il ricavo sia già maturato sono contabilizzati in base a quanto previsto dall'IFRS 9, a condizione che non vengano negoziate altre modifiche con il cliente. In tali casi è effettuato lo stralcio del credito per l'ammontare dello sconto concesso con impatto immediato a conto economico.

5.6.2.11. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo ammortizzato.
Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di

variazione del loro valore la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a 3 mesi.

5.6.2.12. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Appartengono a questa categoria le attività finanziarie con pagamenti fissi o determinabili e scadenza fissa che l'impresa ha l'effettiva intenzione e capacità di possedere fino a scadenza. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato.

5.6.2.13. Azioni proprie

Le azioni proprie sono rilevate al costo e iscritte a riduzione del patrimonio netto. Gli effetti economici derivanti dalle eventuali vendite successive sono rilevati nel patrimonio netto.

5.6.2.14. Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono costituite dai debiti finanziari, dai debiti commerciali e altri debiti.
Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al valore di mercato (*Fair Value*) incrementato dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza.

5.6.2.15. Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione.
Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

5.6.2.16. Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. La Società non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti

non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre, la Società non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

5.6.2.17. Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al valore di mercato del corrispettivo ricevuto, escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico:

- Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

  I ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà e non della Società sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione e d'affitto di ramo d'azienda in essere.

- Prestazione di servizi

  I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

5.6.2.18. Interessi

I proventi e gli oneri sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

5.6.2.19. Dividendi

I dividendi sono contabilizzati quando sorge il diritto a ricevere il pagamento degli stessi.

5.6.2.20. Imposte sul reddito

a) Imposte correnti

Le imposte correnti per l'esercizio in corso al 31 dicembre 2021 e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio.
Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

b) Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.
Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.
Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle

differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.
Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate.
Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite.
Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

5.6.2.21. Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.
- Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio della Società nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo, che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita, viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

b) Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.
Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

5.6.2.22. Strumenti finanziari derivati

La Società detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio.
Coerentemente con quanto stabilito dallo IFRS 9, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

a. all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
b. si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
c. l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
d. la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al *Fair Value*. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:
Fair Value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del *Fair Value* di un'attività o di una passività attribuibili ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del *Fair Value* dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al *Fair Value* della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.
Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al *Fair Value* dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al *Fair Value* degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.
Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al *Fair Value* dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

5.6.2.23. L'applicazione del Regime Speciale SIIQ

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che la società applica sin dal 1° gennaio 2008, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e da quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione).
Al 31 dicembre 2021, al pari di quanto verificatosi negli esercizi precedenti, IGD SIIQ ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale (i.e. "Asset Test" e "Profit Test").
In conformità a quanto previsto dalla disciplina SIIQ, la società svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).

Per i redditi derivanti da attività "imponibili", quindi, sono state applicate le ordinarie regole di determinazione del reddito d'impresa mentre, per i redditi derivanti dalla gestione esente, sono state applicate le regole previste dalla disciplina del Regime Speciale.
Al fine di determinare i risultati delle singole gestioni, destinati ad essere assoggettati ad un diverso trattamento civilistico e fiscale, in conformità a quanto previsto dal comma 121 della citata legge istitutiva, IGD SIIQ S.p.A. ha adottato una contabilità separata per rilevare, distintamente, i fatti gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle attività residuali imponibili.
Nel risultato della gestione esente sono, quindi, confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.
Lo stesso principio è stato applicato per l'imputazione alla gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.
Per effetto delle modifiche apportate alla disciplina del Regime Speciale dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 ("Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133"), anche le plusvalenze e le minusvalenze (sia realizzate che derivanti da valutazione al *Fair Value*) relative agli immobili destinati alla locazione sono attualmente ricondotte nella gestione esente.
In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi della gestione esente e l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi complessivi.
Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base ad altri diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva determinazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla componente immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposita perizia che, con riferimento alle singole Strutture commerciali, ha consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferite alla locazione.
In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto più attendibile ed obiettivo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ S.p.A. nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.
Nei seguenti prospetti sono riportati i dati analitici relativi alla ripartizione del risultato economico dell'esercizio tra gestione esente e gestione imponibile, nonché dei calcoli effettuati ai fini della verifica di requisiti oggettivi di prevalenza economica ("Asset Test") e patrimoniale ("Profit Test") dell'attività di locazione immobiliare e di quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione):

Conto economico gestione esente e gestione imponibile (Importi in Euro)	31/12/2021 Totale	31/12/2021 Gestione esente	31/12/2021 Gestione imponibile
Totale ricavi e proventi operativi	120.466.258	112.076.785	8.389.473
Totale costi operativi	(31.806.700)	(30.713.300)	(1.093.400)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(3.285.550)	(2.959.000)	(326.550)
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	35.119	35.119	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(378.704)	2.967.239	(3.345.943)
RISULTATO OPERATIVO	**85.030.423**	**81.406.843**	**3.623.580**
Risultato Gestione partecipazioni	912.648	908.543	4.105
Proventi finanziari	80.087	7.524	72.563
Oneri finanziari	(32.384.326)	(30.162.935)	(2.221.391)
Saldo della gestione finanziaria	**(32.304.239)**	**(30.155.411)**	**(2.148.828)**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**53.638.832**	**52.159.975**	**1.478.857**
Imposte sul reddito del periodo	454.569	0	454.569
UTILE DEL PERIODO	**54.093.401**	**52.159.975**	**1.933.426**

Verifica del requisito economico (Importi in Euro)	31/12/2021
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti)	112.076.785
Plusvalenze realizzate	0
Risultato conferimento juice	942.463
Totale (A)	**113.019.248**
Componenti positivi	120.550.453
Plusvalenze realizzate	0
Risultato conferimento juice	942.463
Totale (B)	**121.492.916**
Parametro reddituale (A/B)	**93,03%**

Verifica del requisito patrimoniale (Importi in Euro)		31/12/2021
Immobili destinati alla locazione		1.781.635.133
Immobili in corso di costruzione		27.882.641
Partecipazioni in SIINQ		0
Partecipazioni in Fondi immobiliari Chiusi		25.666.000
Diritto d'uso		(10.296.861)
Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIINQ	**A**	**1.824.886.913**
TOTALE ATTIVO	**B**	**2.289.064.540**
Elementi esclusi dal rapporto:	**C**	**(261.748.996)**
Disponibilità liquide		(146.380.092)
Finanziamenti soc.gruppo		(94.072.500)
Crediti commerciali		(11.353.944)
Sede IGD SIIQ		(7.173.012)
Attività per strumenti derivati		0
Attività per imposte anticipate		(2.769.448)
Crediti Tributari		0
Diritto d'uso		0
Totale attivo rettificato B-C=D	**D**	**2.027.315.544**
PARAMETRO PATRIMONIALE A/D		**90,01%**

5.6.3. Uso di stime

La redazione del bilancio di esercizio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto, non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.
Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate dalla Società nel processo di applicazione degli IFRS e che possono avere effetti significativi sui valori rilevati nel bilancio per le quali esiste il rischio che possano emergere differenze di valore significative rispetto al valore contabile delle attività e passività nel futuro.

Investimenti immobiliari

La valutazione del portafoglio immobiliare è effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando le perizie di valutazione redatte da Esperti Indipendenti incaricati dalla Società, la cui selezione è basata sui seguenti criteri: (i) adeguata e riconosciuta qualificazione professionale a livello europeo, (ii) competenza specialistica nel segmento "retail", (iii) onorabilità e indipendenza, (iv) economicità. Gli incarichi conferiti agli Esperti Indipendenti sono oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.
La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli Esperti Indipendenti e di gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al *Fair Value* dei beni immobili.
Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2021 la Società si è avvalsa dei seguenti Esperti Indipendenti: (i) CBRE Valuation S.p.A., (ii) Duff&Phelps Reag S.p.A. (già Real Estate Advisory Group S.p.A.), (iii) Cushman & Wakefield LLP e (iv) Jones Lang LaSalle S.p.A.. Tenuto conto della riconosciuta competenza specialistica nel segmento retail, la Società ritiene che le risultanze e le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti siano rappresentative del mercato di riferimento.
Stante l'attuale situazione di mercato connessa alla pandemia Covid-19, nei Certificati di Perizia redatti dagli Esperti Indipendenti inclusi nella Relazione sulla Gestione al paragrafo 2.7 "Valutazione degli esperti indipendenti" è evidenziato da parte loro un grado di incertezza sul *fair value* degli immobili al 31 dicembre 2021 e sulla sua evoluzione.

Le valutazioni del portafoglio immobiliare sono eseguite per singolo immobile, utilizzando, per ciascuno, i Metodi di Valutazione di seguito specificati (coerenti con le previsioni dell'IFRS 13).
Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *Fair Value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *Fair Value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *Fair Value* per la misurazione dell'investimento immobiliare,

la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.
In particolare, i Metodi di Valutazione utilizzati, indicati anche nei relativi certificati di perizia, sono i seguenti:

- per le Gallerie Commerciali e Retail Park, per gli uffici, nonché per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il Metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione a finire e delle altre spese a carico della proprietà.

Con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) il valore di mercato di un investimento immobiliare è determinato dalla somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV) stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.
Con il Metodo della Trasformazione il valore di mercato di un investimento, relativo a un immobile in fase di progettazione o di costruzione, è determinato dall'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dagli affitti dell'immobile, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà per un periodo variabile in base alla durata del progetto. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.
In entrambi i metodi basati sui flussi di cassa attualizzati gli elementi chiave sono:

1) l'entità del flusso di cassa netto:
    a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": canoni percepiti dedotti i costi di property a carico della proprietà,
    b. nel caso di progetti: canoni futuri stimati - costi di costruzione dedotti i costi property a carico della proprietà.
2) la distribuzione nel tempo dei flussi:
    a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": la distribuzione nel tempo è tendenzialmente omogenea,
    b. nel caso di progetti: i costi di costruzione anticipano i ricavi da locazioni future.
3) il tasso di attualizzazione,
4) il tasso di capitalizzazione (gross cap out).

Le principali informazioni e i dati utilizzati dagli Esperti Indipendenti ai fini della valutazione del portafoglio immobiliare, per le differenti tipologie di immobile, comprendono:

1) le informazioni trasmesse da IGD SIIQ, di seguito specificate:
   (i) per gli investimenti immobiliari a reddito i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale, come specificato nella procedura aziendale adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;
   (ii) per i progetti in corso, le informazioni relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.
2) le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:
   - del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
   - della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
   - della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse dalla Società agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio, il tutto dettagliatamente regolato dalla procedura aziendale adottata da IGD SIIQ.
Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita disclosure della gerarchia del *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
  (a) prezzi quotati per attività o passività similari in mercati attivi;
  (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o similari in mercati non attivi;
  (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:
    i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
    ii) volatilità implicite;
    iii) spread creditizi;
  (d) input corroborati dal mercato.
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare della Società è stato valutato secondo modelli di determinazione del *Fair Value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.
Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare di IGD SIIQ, distinto per tipologia di immobile, valutato al *Fair Value* al 31 dicembre 2021, con esclusione del progetto in corso (iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso) in quanto valutato al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia e non al *Fair Value*.

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2021 Importi in migliaia di Euro	PREZZI QUOTATI (NON RETTIFICATI) IN MERCATI ATTIVI PER ATTIVITA' O PASSIVITA' IDENTICHE (LEVEL 1)	INPUT SIGNIFICATIVI OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 2)	INPUT SIGNIFICATIVI NON OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 3)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie Commerciali e retail park	0	0	1.330.675
Ipermercati e supermercati	0	0	423.844
Porzioni di proprietà residuale	0	0	16.819
Investimenti immobiliari Gruppo IGD	**0**	**0**	**1.771.338**
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	10.297
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	**0**	**0**	**10.297**
Totale Investimenti immobiliari valutati al Fair Value	**0**	**0**	**1.781.635**

Si rimanda al paragrafo 4.6.3 - Uso di Stime per maggiori informazioni.

Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

Valore recuperabile delle partecipazioni

In base al regolamento del fondo, la recuperabilità dell'investimento di IGD nel Fondo Juice è strettamente connessa al *fair value* ed al valore di cessione degli investimenti immobiliari gestiti.

Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

La Società ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile la Società ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelli utilizzati ai fini dei test d'impairment.

Fair Value degli strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione,

anche con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Ricavi variabili

I ricavi variabili al 31 dicembre sono determinati sulla base del fatturato annuo comunicato dagli operatori, ove disponibile e, in mancanza, vengono presi come riferimenti i fatturati comunicati mensilmente.

Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

Passività potenziali

La Società accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. La Società è soggetta a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.
La Società monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

5.6.4. Informativa per segmenti operativi

L'IFRS 8 definisce un settore operativo come una componente (i) che coinvolge attività imprenditoriali generatrici di ricavi e di costi, (ii) i cui risultati operativi sono rivisti periodicamente al più alto livello decisionale e (iii) per la quale sono disponibili dati economico finanziari separati. In funzione del tipo di servizio e attività svolta, IGD sviluppa la propria attività su tre settori operativi principali: attività immobiliare caratteristica, servizi e trading. Per una descrizione maggiormente approfondita dei segmenti relativi all'attività immobiliare caratteristica e servizi si rimanda al paragrafo 2.1.1, per quanto attiene l'attività di trading si faccia specifico riferimento a quanto illustrato in relazione sulla gestione sul progetto Porta a Mare. Tali settori rappresentano anche i livelli massimi di analisi dei risultati da parte del management.

In conformità a quanto richiesto dall'IFRS 8 di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per settori operativi descritti precedentemente e la suddivisione per area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà.

CONTO ECONOMICO	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	**119.396**	**120.737**	**1.070**	**914**	**0**	**0**	**0**	**0**	**120.466**	**121.651**
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Costi diretti (a)	(22.203)	(31.002)	(13)	(7)	0	0	0	0	(22.216)	(31.009)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(11.088)	(10.198)	(11.088)	(10.198)
Totale costi operativi (a)+(b)	**(22.203)**	**(31.002)**	**(13)**	**(7)**	**0**	**0**	**(11.088)**	**(10.198)**	**(33.304)**	**(41.207)**
(Ammortamenti e accantonamenti)	(333)	(420)	0	0	0	0	(307)	(513)	(640)	(933)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimane	35	(257)	0	0	0	0	0	0	35	(257)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(379)	(111.212)	0	0	0	0	0	0	(379)	(111.212)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(677)**	**(111.889)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(307)**	**(513)**	**(984)**	**(112.402)**
RISULTATO OPERATIVO	**96.516**	**(22.154)**	**1.057**	**907**	**0**	**0**	**(11.395)**	**(10.711)**	**86.178**	**(31.958)**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immo	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(777)**	**4**	**(777)**	**4**
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	80	172	80	172
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	(31.843)	(34.539)	(31.843)	(34.539)
Saldo della gestione finanziaria	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(31.763)**	**(34.367)**	**(31.763)**	**(34.367)**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**96.516**	**(22.154)**	**1.057**	**907**	**0**	**0**	**(43.935)**	**(45.074)**	**53.638**	**(66.321)**
Imposte sul reddito Dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	455	(116)	455	(116)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	**96.516**	**(22.154)**	**1.057**	**907**	**0**	**0**	**(43.480)**	**(45.190)**	**54.093**	**(66.437)**
(Utile)/Perdita dell'esercizio di pertinenza di Azionisti Ter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile dell'esercizio di pertinenza della Capogruppo	**96.516**	**(22.154)**	**1.057**	**907**	**0**	**0**	**(43.480)**	**(45.190)**	**54.093**	**(66.437)**

5.6.5. Note di commento al Bilancio di esercizio

	Nota	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi	1	**119.318**	**120.737**	**(1.419)**
Ricavi verso terzi		77.497	76.855	642
Ricavi verso parti correlate		41.821	43.882	(2.061)
Altri proventi	2	**1.148**	**914**	**234**
Altri proventi verso terzi		691	434	257
Altri proventi verso parti correlate		457	480	(23)
Ricavi e proventi operativi		**120.466**	**121.651**	**(1.185)**

Al 31 dicembre 2021 IGD ha realizzato ricavi totali per 120.466 migliaia di Euro. Il decremento, pari ad Euro 1.185 migliaia è dovuto alla riduzione della linea "ricavi" per Euro 1.419 migliaia parzialmente compensato dall'incremento degli "altri proventi" per Euro 234 migliaia.

Nota 1) Ricavi

	Nota	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	34.673	36.462	(1.789)
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi		127	0	127
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.3	1.260	1.340	(80)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi		235	235	0
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	a	**36.295**	**38.037**	**(1.742)**
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	**77.201**	**77.739**	**(538)**
Locazioni		**9.512**	**9.548**	**(36)**
Verso parti correlate		4.853	5.047	(194)
Verso terzi		4.659	4.501	158
Affitti d'azienda		**67.689**	**68.191**	**(502)**
Verso parti correlate		901	914	(13)
Verso terzi		66.788	67.277	(489)
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	**3.251**	**3.010**	**241**
Locazioni		**206**	**206**	**0**
Verso parti correlate		32	32	0
Verso terzi		174	174	0
Affitti d'azienda		**3.045**	**2.804**	**241**
Verso parti correlate		53	48	5
Verso terzi		2.992	2.756	236
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	b.3	**2.571**	**1.951**	**620**
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		2.522	1.912	610
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		49	39	10
TOTALE GALLERIE	b	**83.023**	**82.700**	**323**
TOTALE GENERALE	a+b	**119.318**	**120.737**	**(1.419)**
di cui verso correlate		41.821	43.882	(2.061)
di cui verso terzi		77.497	76.855	642

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.419 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.742 migliaia, principalmente per effetto dell'apporto, perfezionato in data 25 novembre 2021, di 5 ipermercati e 1 supermercato al fondo immobiliare Juice, i cui ricavi sono stati iscritti in bilancio sino alla data di cessione (per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda alla Nota 18).

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà e uffici risultano in incremento di Euro 323 migliaia principalmente per effetto

- dei minori sconti concessi agli operatori principalmente in relazione al periodo di lockdown rispetto a quanto concesso nell'anno precedente;
- della maggiore vacancy che si è determinata in particolare a inizio anno (per le ripercussioni della situazione pandemica e delle collegate restrizioni introdotte dal governo italiano), che è stata più che compensata successivamente da nuove ricommercializzazioni che però produrranno effetti economici diluiti nel tempo;

I ricavi da contratti variabili ammontano a circa l'1% del totale dei ricavi di IGD.
Ad eccezione di Coop Alleanza 3.0, IGD non realizza con nessun cliente più del 10% del proprio fatturato, per maggiori dettagli dei rapporti con Coop Alleanza 3.0 si rimanda alla Nota 39.
Per maggiori informazioni sull'andamento dei ricavi si rimanda al paragrafo 2.2.1 Analisi economica inserito nella Relazione sulla Gestione.

Nota 2) Altri proventi

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Sopravvenienze attive/passive	166	48	118
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	214	195	19
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	160	79	81
Ricavi per commercializzazione	128	90	38
Altri ricavi diversi	23	22	1
Altri proventi verso terzi	**691**	**434**	**257**
Rimborsi diversi verso correlate	53	55	(2)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	64	57	7
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	30	29	1
Servizi amministrativi correlate	311	339	(28)
Altri proventi verso parti correlate	**458**	**480**	**(22)**
Altri proventi	**1.149**	**914**	**235**

Gli altri proventi registrano un incremento, rispetto al precedente esercizio, per un importo di Euro 235 migliaia. I ricavi verso parti correlate hanno registrato un decremento dovuto alla diminuzione dei ricavi derivanti da servizi amministrativi prestati a favore delle società facenti parte del Gruppo a seguito delle operazioni di riorganizzazione ed efficientamento della struttura partecipativa descritta nel paragrafo 2.5. Le voci relative ai ricavi verso terzi hanno fatto registrare un incremento rispetto al precedente esercizio, i più rilevanti dei quali hanno riguardato le sopravvenienze attive, i proventi derivanti dalle attività di pilotage, di commercializzazione e vendita di spazi pubblicitari veicolati sui pannelli ledwall che nel corso dell'esercizio sono stati installati presso tutte le Gallerie Commerciali.
.

Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Costi per servizi verso terzi	**7.941**	**7.361**	**580**
Affitti passivi	67	59	8
Utenze	133	112	21
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	410	841	(431)
Spese gestione centri per sfitti	1.033	952	81
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.091	1.274	(183)
Assicurazioni	855	761	94
Onorari e compensi	131	82	49
Compensi ad organi sociali	838	1.293	(455)
Compensi società di revisione	189	174	15
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	436	474	(38)
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	12	0	12
Consulenze	1.923	918	1.005
Compensi per valutazioni immobiliari	357	308	49
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	175	244	(69)
Sopravvenienze passive /(attive)	(431)	(831)	400
Altri costi per servizi	722	700	22
Costi per servizi verso parti correlate	**3.654**	**3.389**	**265**
Affitti passivi	2	2	0
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	0	63	(63)
Service	311	313	(2)
Spese gestione centri per sfitti	1.607	1.263	344
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.632	1.649	(17)
Assicurazioni	43	71	(28)
Compensi ad organi sociali	52	20	32
Altri costi per servizi	7	8	(1)
Costi per servizi	**11.595**	**10.750**	**845**

I costi per servizi, nel loro complesso, registrano un incremento rispetto al precedente esercizio per Euro 845 migliaia.

L'aumento dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 580 migliaia, è dovuto principalmente all'incremento dei costi per consulenze a seguito dell'operazione di apporto di immobili e passività nel fondo immobiliare Juice e successiva cessione del 60% delle quote (per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda alla Nota 18) e alle minori sopravvenienze passive/attive, pari ad Euro 416 migliaia al 31 dicembre 2021, relative principalmente allo sconto sull'affitto del centro "Fonti del Corallo" del periodo gennaio/marzo 2021 concordato con il proprietario del centro a causa dalle misure interdittive adottate dal Legislatore per il contenimento e il contrasto alla pandemia da Covid-19 (nel corso del precedente esercizio era stato pari ad Euro 831 migliaia). Tali incrementi sono stati solo parzialmente compensati dalla diminuzione delle spese sostenute per pubblicità ed eventi promozionali e dei compensi ad organi sociali a seguito dell'accantonamento, effettuato nel precedente esercizio, del trattamento di fine mandato amministratori.

I costi per servizi verso parti correlate registrano un incremento per Euro 265 migliaia per effetto dell'incremento dei costi per locali sfitti solo parzialmente compensato dalla diminuzione delle spese promozionali.

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 2021.

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
Consiglio di Amministrazione				
Rossella Saoncella	Vice Presidente	01/01/21-15/04/21	Appr.bil. 2023	7.192
	Presidente	20/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	52.260
	Consigliere	01/01/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	20.000
Elio Gasperoni	Presidente	01/01/21-15/04/21		21.576
	Consigliere	01/01/21-15/04/21		5.753
Stefano Dall'Ara	Vice Presidente	20/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	14.301
	Consigliere	15/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	17.534
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	300.000
	Consigliere	01/01/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	20.000
Elisabetta Gualandri	Consigliere	01/01/21-15/04/21		5.753
Livia Salvini	Consigliere	01/01/21-15/04/21		5.753
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere	01/01/21-15/04/21		5.753
Gian Maria Menabò	Consigliere	01/01/21-15/04/21		5.753
Alessia Savino	Consigliere	01/01/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	20.000
Isabella Landi	Consigliere	01/01/21-15/04/21		5.753
Eric Jean Veron	Consigliere	01/01/21-15/04/21		5.753
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere	01/01/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	20.000
Silvia Benzi	Consigliere	15/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	14.301
Rosa Cipriotti	Consigliere	15/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	14.301
Edy Gambetti	Consigliere	15/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	14.301
Antonio Rizzi	Consigliere	15/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	14.301
Rossella Schiavini	Consigliere	15/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	14.301
Gery Xavier Didier Robert Ambroix	Consigliere	15/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	14.301
COLLEGIO SINDACALE				
Anna Maria Allievi	Pres.Collegio Sindacale	01/01/21-15/04/21		8.630
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/21-15/04/21		5.753
Daniela Preite	Sindaco Effettivo	01/01/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	20.000
Gian Marco Committeri	Pres.Collegio Sindacale	15/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	21.452
Massimo Scarafuggi	Sindaco Effettivo	15/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	14.301

Organi di controllo	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
COMITATO CONTROLLO E RISCHI				
Elisabetta Gualandri	Consigliere (Presidente)	01/01/21-15/04/21		3.452
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere	01/01/21-15/04/21		2.301
Isabella Landi	Consigliere	01/01/21-15/04/21		2.301
Rosa Cipriotti	Consigliere	20/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	5.611
Antonio Rizzi	Consigliere	20/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	5.611
Rossella Schiavini	Consigliere (Presidente)	20/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	8.417
ORGANISMO DI VIGLIANZA				
Gilberto Coffari	Esterno (Presidente)	01/01/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	12.000
Alessandra De Martino	Esterno	01/01/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	8.000
Paolo Maestri	Esterno	01/01/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	8.000
COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE				
Rossella Saoncella	Consigliere (Presidente)	01/01/21-15/04/21		3.000
Livia Salvini	Consigliere	01/01/21-15/04/21		3.000
Silvia Benzi	Consigliere	20/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	2.250
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere (Presidente)	20/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	5.250
Rossella Schiavini	Consigliere	20/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	2.250
COMITATO PARTI CORRELATE				
Livia Salvini	Consigliere	01/01/21-15/04/21		1.500
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere	01/01/21-15/04/21		1.500
Eric Jean Veron	Consigliere	01/01/21-15/04/21		1.500
Silvia Benzi	Consigliere	20/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	1.500
Antonio Rizzi	Consigliere	20/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	1.500
Gery Xavier Didier Robert Ambroix	Consigliere	20/04/21-31/12/21	Appr.bil. 2023	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:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Salari e stipendi	4.456	3.865	591
Oneri sociali	1.211	1.091	120
Trattamento di fine rapporto	290	297	(7)
Altri costi	100	79	21
Costi del personale	**6.057**	**5.332**	**725**

La voce "costo del personale" risulta in incremento per Euro 725 migliaia sostanzialmente per il non utilizzo nel corso del presente esercizio degli ammortizzatori sociali (FIS) legati all'emergenza Covid-19, utilizzati invece nel corso del secondo trimestre del precedente esercizio.
La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 103 migliaia.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2021	31/12/2020
Dirigenti	5	5
Quadri	14	15
Impiegati Direttivi	29	24
Impiegati	29	36
Totale	**77**	**80**

Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	7.661	7.857	(196)
Altre imposte e tasse	85	71	14
Registrazione contratti	295	304	(9)
Sopravvenienze attive/passive ordinarie	1	2	(1)
Quote associative	129	135	(6)
Perdite su crediti	171	48	123
Effetto covid - perdite per sconti su canoni	5.585	7.820	(2.235)
Costi carburanti e pedaggi	109	92	17
Altri costi	119	178	(59)
Altri costi operativi	**14.155**	**16.507**	**(2.352)**

Gli altri costi operativi risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 2.352 migliaia. Il decremento è dovuto principalmente *(i)* alle note di credito emesse per sconti su canoni già fatturati nell'ambito delle azioni di sostegno post lockdown agli operatori decise dalla Società contabilizzate in base a quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 9, e pari ad Euro 5.585 migliaia, in decremento di circa Euro 2,2 milioni rispetto all'esercizio precedente, e *(ii)* alla diminuzione dell'IMU a seguito di alcune variazioni catastali effettuate presso il centro commerciale Tiburtino di Guidonia.

Nota 6) Ammortamenti e accantonamenti, rivalutazioni e variazioni di *Fair Value*

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(28)	(14)	(14)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(474)	(381)	(93)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(138)	(138)	0
Ammortamenti e Accantonamenti	**(640)**	**(533)**	**(107)**
Svalutazione crediti	**(2.646)**	**(9.017)**	**6.371**
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	**35**	**(257)**	**292**
Variazione del fair value	**(378)**	**(111.212)**	**110.834**
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(3.629)**	**(121.019)**	**117.390**

- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento per un importo pari ad Euro 14 migliaia per effetto dell'acquisto nel corso dell'esercizio di alcune licenze software. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali registrano un incremento di importo pari ad Euro 93 migliaia prevalentemente per l'installazione in tutte le gallerie di ledwall per la proiezione di messaggi pubblicitari e informazioni sul centro;
- Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati

Euro 113 migliaia e il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 25 migliaia.

- Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti Italia in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2021 risultano pari a 2.156 migliaia di Euro, in diminuzione di 7.543 migliaia di Euro a seguito dell'evoluzione della pandemia nel corso dell'esercizio 2021 rispetto al precedente esercizio. Inoltre, nel corso dell'esercizio è stato effettuato un ulteriore accantonamento, pari ad Euro 490 migliaia, al fondo svalutazione crediti relativo all'emergenza Covid-19, costituito nel corso del precedente esercizio, a fronte della previsione dei crediti che non saranno incassati a seguito della concessione degli sconti relativi al periodo di chiusura 2021 non ancora concordati con gli operatori al 31 dicembre 2021.
- La voce "(Svalutazione)/Ripristini di immobilizzazioni in corso", positiva per Euro 35 migliaia si riferisce alla rivalutazione operata sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande iscritta tra le immobilizzazioni in corso e contabilizzata al minore tra il costo e il valore espresso dalla perizia;
- La voce "Variazioni di *Fair Value*", pari complessivamente a Euro 378 migliaia, contiene (i) la rivalutazione pari ad Euro 23.864 migliaia e la svalutazione pari ad Euro 20.897 migliaia effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo espresso dalle perizie al 31 dicembre 2021 (per maggiori dettagli sulla movimentazione degli investimenti immobiliari si rimanda alla Nota 12) e (ii) per Euro 3.345 migliaia la svalutazione rilevata a conto economico a seguito della adozione del principio contabile IFRS 16 per adeguare il valore delle attività per diritto d'uso al valore equo espresso dalle perizie predisposte da esperti indipendenti al 31 dicembre 2021.

Nota 7) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Risultato apporto immobili Fondo Juice	942	0	942
Dividendi	4	4	0
Risultato cessione partecipazioni Fondo Juice	(34)	0	(34)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	**912**	**4**	**908**

La voce accoglie:

- La plusvalenza da cessione a seguito dell'apporto, effettuato in base alla perizia di un terzo indipendente di 5 ipermercati e 1 supermercato nel Fondo Juice;
- la minusvalenza realizzata con la cessione al fondo ICG del 60% della partecipazione nel Fondo Juice;
- I dividendi provenienti dalla società controllata Win Magazin SA.

Per maggiori informazioni sull'operazione Juice si rimanda alla Nota 18.

Nota 8) Proventi e Oneri finanziari

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Interessi attivi bancari	43	76	(33)
Interessi attivi e proventi diversi	8	5	3
Proventi finanziari verso terzi	**51**	**81**	**(30)**
Interessi attivi verso parti correlate	29	90	(61)
Proventi finanziari verso parti correlate	**29**	**90**	**(61)**
Proventi finanziari	**80**	**171**	**(91)**

I proventi finanziari risultano complessivamente in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 91 migliaia. Gli interessi attivi bancari hanno registrato un decremento per effetto della diminuzione delle disponibilità liquide in eccesso rispetto alle esigenze di ordinario funzionamento gestite nell'ambito di un rapporto di mandato fiduciario presso la Banca Nazionale del Lavoro.
I proventi finanziari derivanti da rapporti con parti correlate accolgono gli interessi, calcolati sulla base delle normali condizioni di mercato, maturati in capo alla Società sui finanziamenti erogati alle società controllate. La diminuzione registratasi nell'esercizio è dovuta sia all'andamento negativo del tasso Euribor, parametro di riferimento per il calcolo, sia alla estinzione di alcuni finanziamenti avvenuta nell'ambito della riorganizzazione della struttura del Gruppo.

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	1	7	(6)
Interessi passivi vs correlate	4	6	(2)
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate	**5**	**13**	**(8)**
Interessi passivi bancari	0	2	(2)
Interessi mutui	5.174	5.833	(659)
Costo ammortizzato dei mutui	1.613	1.354	259
Differenziali IRS	4.737	5.185	(448)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	15.117	16.590	(1.473)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	3.434	3.664	(230)
Oneri finanziari su leasing	33	41	(8)
Oneri finanziari IFRS 16	452	561	(109)
Interessi, commissioni e oneri diversi	1.278	1.296	(18)
Costo ottenimento finanziamento ceduto al fondo Juice	541	0	541
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi	**32.379**	**34.526**	**(2.147)**
Oneri finanziari	**32.384**	**34.539**	**(2.155)**

Gli oneri finanziari registrano un decremento pari ad Euro 2.155 migliaia.
Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate hanno registrato un decremento alla riduzione del tasso legale di interesse.
Gli oneri derivanti da operazioni con terzi sono decrementati per Euro 2.147 migliaia principalmente per:

- il decremento dei differenziali IRS per effetto sia della diminuzione del capitale nozionale di riferimento sia del venir meno di alcuni contratti a seguito della estinzione dei contratti di finanziamento alla cui copertura erano destinati;
- il decremento degli oneri legati ai prestiti obbligazionari per effetto dell'estinzione nel corso del mese di marzo 2021 del prestito obbligazionario dell'importo residuo pari ad Euro 71,8 milioni;

- il decremento degli oneri finanziari contabilizzati nel periodo rispetto a quelli del periodo precedente a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16;
- il decremento degli oneri legati ai finanziamenti per effetto sia della diminuzione dei debiti residui di riferimento sia della estinzione di alcuni contratti di mutuo.

Infine, al 31 dicembre 2021 la voce oneri finanziari accoglie la quota parte di competenza del Gruppo, pari ad Euro 541 migliaia, dei costi sostenuti per l'accensione del finanziamento, del valore nominale di Euro 77 milioni, ceduto al fondo Juice come più ampiamente descritto nella Nota 18.

Nota 9) Imposte sul reddito

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Imposte correnti IRES	(1.185)	0	(1.185)
Imposte correnti IRAP	305	232	73
Imposte differite	332	(24)	356
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	93	(92)	185
Imposte sul reddito	**(455)**	**116**	**(571)**

L'effetto fiscale complessivo risulta positivo pari ad Euro 455 migliaia.
L'IRES risulta pari a Euro 1.185 migliaia per effetto del risultato del consolidato fiscale. Nel precedente esercizio il consolidato fiscale aveva fatto registrare una perdita a fronte della quale, prudenzialmente, non erano state stanziate né imposte anticipate né proventi da consolidato fiscale. Nel corso del presente esercizio il consolidato fiscale ha registrato un reddito imponibile positivo per l'azzeramento del quale è stato necessario sia utilizzare perdite fiscali pregresse sia il trasferimento al consolidato stesso di parte dell'eccedenza ACE prodotta dalla Società e non utilizzata per l'abbattimento del proprio reddito imponibile. Tale trasferimento ha comportato l'iscrizione di un provento da consolidato fiscale che ha determinato minori imposte alla voce IRES. L'utilizzo delle perdite fiscali pregresse ha comportato l'iscrizione di un ulteriore provento da consolidato fiscale per la quota parte di perdite a fronte delle quali, nei precedenti esercizi, non erano state stanziate imposte anticipate e il rilascio di imposte anticipate, stanziate in anni precedenti su parte delle perdite pregresse per Euro 383 migliaia.
La voce imposte correnti IRAP risulta in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 73 migliaia.

Al 31 dicembre 2021 la voce sopravvenienze attive/passive per imposte accoglie lo storno degli effetti della cancellazione primo acconto 2020 IRAP previsto dal cosiddetto «Decreto Rilancio» pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 maggio 2020 per effetto dei limiti europei imposti dal Temporary Framework in tema di "impresa Unica".
Per la movimentazione delle imposte differite passive e delle imposte anticipate si rimanda alla Nota 16.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2021	31/12/2020
Risultato prima delle imposte	**53.639**	**(66.321)**
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	12.873	(15.917)
Utile risultante da Conto Economico	53.639	(66.321)
Variazioni in aumento:		
IMU	7.645	7.800
Fair value negativo	20.897	120.407
Svalutazioni immobilizzazioni in corso	0	257
Svalutazione crediti	2.810	8.520
Ifrs16	3.798	3.638
Plusvalenza fiscale conferimento fondo juice	21.153	0
Altre variazioni in aumento	1.803	2.023
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito esente	(70.568)	(51.656)
Ammortamenti	(2)	(3)
Fair value positivo	(23.864)	(12.272)
Imu deducibile ires	(4.574)	(4.667)
Ifrs16	(3.460)	(3.446)
Utilizzo patrimoniale f.do svalutaz crediti covid	(4.111)	0
Plusvalenza civile conferimento fondo juice	(942)	0
Altre variazioni varie	(1.829)	(2.041)
Imponibile fiscale	**2.395**	**2.239**
Utilizzo beneficio Ace	**2.395**	**2.239**
Imponibile fiscale al netto delle perdite	**0**	**0**
Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**0**
Imposte correnti sull'esercizio	**0**	**0**
Provento da consolidato fiscale	**(1.185)**	**0**
Credito imposta irap	**0**	**0**
Imposte correnti totali sull'esercizio	**(1.185)**	**0**
Differenza tra valore e costi della produzione	**94.562**	**93.012**
IRAP teorica (3,9%)	3.688	3.627
Differenza tra valore e costi della produzione	**94.562**	**93.012**
Variazioni:		
Variazioni in aumento	29.692	9.185
Variazioni in diminuzione	(5.122)	(3.594)
Variazione reddito Esente	(105.300)	(87.116)
Altre deduzioni	(6.028)	(5.550)
Imponibile IRAP	**7.804**	**5.937**
Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**0**
IRAP corrente per l'esercizio	**305**	**232**

Nota 10) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2020
Attività immateriali a vita definita	32	7	0	(14)	25

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Attività immateriali a vita definita	25	293	0	(28)	290

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e registrazione di marchi aziendali e per software gestionali. Il periodo di ammortamento con riferimento ai marchi è definito in dieci anni e con riferimento ai software è definito in tre anni. Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi dell'anno sono relativi:

- all'acquisto di software, per Euro 25 migliaia, necessario al funzionamento dei ledwall installati presso vari centri commerciali al fine di veicolare messaggi pubblicitari ed informazioni relative al centro stesso;
- all'acquisto di un software, per Euro 54 migliaia, destinato al monitoraggio degli ingressi presso i centri commerciali finalizzato allo studio degli stessi per la realizzazione di azioni mirate di marketing;
- all'acquisto di un software dedicato alla pianificazione e gestione delle manutenzioni da realizzarsi presso i centri commerciali per un importo pari ad Euro 29 migliaia;
- ai costi, pari ad Euro 185 migliaia, legati all'implementazione del nuovo sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato. Al 31 dicembre 2021 tali investimenti sono stati contabilizzati tra le immobilizzazioni immateriali in corso in attesa della conclusione del progetto prevista per il 2022.

Nota 11) Avviamento

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2020
Avviamento	1.000	0	0	0	1.000

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Avviamento	1.000	0	0	0	1.000

L'avviamento è stato attribuito alla singola unità generatrice di flussi di cassa (Cash Generating Unit o CGU).
Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2021 e 31 dicembre 2020:

Avviamento	31/12/2021	31/12/2020
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Avviamento	**1.000**	**1.000**

L'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo è rappresentato dall'attività di gestione dei rami di azienda dell'immobile non di proprietà della Società. Il valore recuperabile è stato desunto dal contatto di compravendita, che si perfezionerà nel 2026, stipulato con il proprietario dell'immobile. In dettaglio, per l'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo il valore è stato allineato al valore previsto dal contratto di vendita sottoscritto con BNP Paribas per la cessione delle licenze commerciali relative alla

galleria Fonti del Corallo che si perfezionerà nel 2026 a seguito della conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.
Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

Nota 12) Investimenti immobiliari

Come richiesto dallo IAS 40, si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per vendita e quelli per valutazione al *Fair Value*.

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da Imm. In corso	31/12/2020
Investimenti immobiliari	1.999.612	5.652	0	12.272	(120.407)	1.494	1.898.623
Diritti d'uso IFRS16	16.714	6	0	0	(3.077)	0	13.643
Investimenti immobiliari	**2.016.326**	**5.658**	0	**12.272**	**(123.484)**	**1.494**	**1.912.266**

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da Imm. In corso	31/12/2021
Investimenti immobiliari	1.898.623	8.272	(139.118)	25.847	(22.880)	594	1.771.338
Diritti d'uso IFRS16	13.643	0	0	0	(3.346)	0	10.297
Investimenti immobiliari	**1.912.266**	**8.272**	**(139.118)**	**25.847**	**(26.226)**	**594**	**1.781.635**

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2020, della voce Investimenti immobiliari sono relative:

- all'apporto nel fondo immobiliare Juice di 5 ipermercati (ubicati a Livorno, Schio, Lugo, Pesaro e Senigallia) e 1 supermercato (a Cecina) il cui valore di carico in IGD SIIQ al 25 novembre 2021 era pari ad Euro 139.118 migliaia. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 18;
- ai lavori per manutenzioni straordinarie e fit out, pari ad Euro 8.272 migliaia, relativi principalmente alla riduzione della superficie dell'ipermercato presso il centro Casilino di Roma, al miglioramento sismico nei centri commerciali La Favorita (Mantova), Centro d'Abruzzo (San Giovanni Teatino) e Porto Grande (Ascoli), ai lavori di fit-out presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza e Lame di Bologna per l'apertura di due negozi a marchio Pepco, alla realizzazione di una pista ciclabile presso il retail park Clodì (Chioggia);
- alla riclassifica dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nell'anno relativi alla rimodulazione spazi rinvenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Conè di Conegliano pari ad Euro 594 migliaia;
- agli adeguamenti al Fair Value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per un importo pari ad Euro 25.847 migliaia e svalutazioni per un importo pari ad Euro 22.880 migliaia che ha determinato un impatto netto positivo a conto economico per un importo pari ad Euro 2.967 migliaia;
- alla svalutazione del diritto d'uso relativo alla galleria presente nel centro commerciale "Fonti del Corallo", in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un valutatore terzo e indipendente, per un importo pari ad Euro 3.346 migliaia;

Per la determinazione del valore al *Fair Value* e per l'analisi del portafoglio immobiliare si rimanda all'apposito paragrafo 2.6 "Il Portafoglio Immobiliare" inserito nel fascicolo di bilancio.

Nota 13) Fabbricato

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2020
Costo storico	10.114	15	0	0	10.129
Fondo ammortamento	(2.471)	0	0	(244)	(2.715)
Valore netto contabile	**7.643**	**15**	**0**	**(244)**	**7.414**

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Costo storico	10.129	3	0	0	10.132
Fondo ammortamento	(2.715)	0	0	(244)	(2.959)
Valore netto contabile	**7.414**	**3**	**0**	**(244)**	**7.173**

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del piano terra e primo piano del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa aziendale. Le variazioni verificatesi nel corso dell'esercizio sono imputabili principalmente alla prosecuzione del processo di ammortamento.

Nota 14) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2020
Costo storico	323	15	0	0	338
Fondo ammortamento	(160)	0	0	(40)	(200)
Impianti e macchinari	**163**	**15**	**0**	**(40)**	**138**
Costo storico	3.162	19	0	0	3.181
Fondo ammortamento	(2.755)	0	0	(97)	(2.852)
Attrezzature e altri beni	**407**	**19**	**0**	**(97)**	**329**

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Costo storico	338	13	0	0	351
Fondo ammortamento	(200)	0	0	(39)	(239)
Impianti e macchinari	**138**	**13**	**0**	**(39)**	**112**
Costo storico	3.181	987	0	0	4.168
Fondo ammortamento	(2.852)	0	0	(191)	(3.043)
Attrezzature e altri beni	**329**	**987**	**0**	**(191)**	**1.125**

Le variazioni delle voci impianti e macchinari e attrezzature sono dovuti principalmente all'acquisto e installazione presso le gallerie di vari centri commerciali di leedwall attraverso i quali veicolare messaggi pubblicitari e notizie riguardanti il funzionamento dei centri stessi e all'ammortamento dell'esercizio.

Nota 15) Immobilizzazioni in corso

	01/01/2020	Incrementi	(Svalutazioni)/Rivalutazioni	Riclassifiche di acconti	Riclassifiche a inv. immobiliari	31/12/2020
Immobilizzazioni in corso	3.892	1.372	(257)	77	(1.494)	3.590
Acconti	22.532	0	0	(77)	0	22.455
Immobilizzazioni in corso e acconti	**26.424**	**1.372**	**(257)**	**0**	**(1.494)**	**26.045**

	01/01/2021	Incrementi	(Svalutazioni)/ Rivalutazioni	Riclassifiche di acconti	Riclassifiche a inv. immobiliari	31/12/2021
Immobilizzazioni in corso	3.590	2.397	35	0	(594)	5.428
Acconti	22.455	0	0	0	0	22.455
Immobilizzazioni in corso e acconti	**26.045**	**2.397**	**35**	**0**	**(594)**	**27.883**

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2020, della voce immobilizzazioni in corso e acconti sono relative:

- alle attività di restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova per Euro 347 migliaia;
- alle attività di rimodulazione degli spazi rinvenienti dalle riduzioni, concluse nel 2020, delle superfici degli ipermercati con conseguente incremento delle gallerie commerciali, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0, presso i centri commerciali Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 301 migliaia ciascuno;
- alle attività di restyling presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 603 migliaia;

- alle attività per la realizzazione di medie superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma per Euro 828 migliaia;
- all'avvio delle attività di progettazione della rimodulazione degli spazi rinvenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Tiburtino di Guidonia per Euro 17 migliaia;
- alla riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nel periodo pari ad Euro 594 migliaia relativi alle attività di rimodulazione degli spazi rinvenienti dalle riduzioni delle superfici dell'ipermercato con conseguente incremento della galleria commerciale presso il centro commerciale Conè di Conegliano;
- alla rivalutazione, per Euro 35 migliaia, del progetto Ampliamento Portogrande.

Si rimanda al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare per l'analisi di dettaglio.

Nota 16) Attività per imposte anticipate

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: *(i)* l'entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e *(ii)* le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale. Per tale motivo le attività per imposte anticipate nette riflettono le attività e le passività differite.

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

	31/12/2021	31/12/2020	VARIAZIONE
Fondi tassati	147	97	50
IAS 19	6	6	0
Strumenti finanziari derivati	1.473	2.691	(1.218)
Perdita consolidato fiscale	780	1.163	(383)
IFRS 16 Livorno	363	363	0
Attività per imposte anticipate	**2.769**	**4.320**	**(1.551)**

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente:

- a fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs);
- all'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio si riferiscono prevalentemente:

- al rilascio della fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) dovuto al decremento del Fair Value negativo dei contratti Irs in essere;
- al rilascio della fiscalità anticipata a seguito dell'utilizzo di parte delle perdite fiscali pregresse per effetto dei risultati del consolidato fiscale dell'esercizio.

A seguito della valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del Gruppo si ritiene che le residue perdite fiscali pregresse saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il residuo credito per imposte anticipate stanziato.

Imposte Anticipate	SALDO AL 31/12/2020						SALDO AL 31/12/2021	
			INCREMENTI	DECREMENTI	INCREMENTI	DECREMENTI		
	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	DIFFERENZA TEMPORANEA		IMPOSTE ANTICIPATE		DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE
Fondo TFR - Ias 19*	165	6	17	0	0	0	182	6
Svalutazione crediti	905	75	260	70	62	17	1.095	120
Salario varabile	1.349	21	753	482	13	7	1.620	27
Perdita consolidato fiscale	4.848	1.163	0	1.596	0	383	3.252	780
Operazioni irs*	11.215	2.692	0	5.079	0	1.219	6.136	1.473
IFRS 16 Livorno	1.513	363	0	0	0	0	1.513	363
TOTALE	**19.995**	**4.320**	**1.030**	**7.227**	**75**	**1.626**	**13.798**	**2.769**

* effetto imputato direttamente a patrimonio netto

Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi cauzionali	84	82	2
Crediti verso altri	0	1	(1)
Crediti vari e altre attività non correnti	**84**	**83**	**1**

L'incremento è dovuto al deposito cauzionale versato ad Enel nell'ambito dei lavori di adattamento di alcuni locali del centro commerciale Esp effettuati al fine di renderli idonei ad ospitare temporaneamente un polo vaccinale anti Covid-19.

Nota 18) Partecipazioni

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Riorganizzazione struttura gruppo	31/12/2021
IGD Management SIINQ S.p.a.	170.183	0	0	(100.217)	69.966
Millennium Gallery s.r.l.	14.463	0	0	(14.463)	0
Arco Campus s.r.l.	1.441	0	0	0	1.441
Win Magazin S.A.	186	0	0	0	186
IGD Service s.r.l.	0	10	0	114.734	114.744
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	6	0	0	0	6
Consorzio prop. Fonti del Corallo	7	0	0	0	7
Consorzio I Bricchi	4	0	0	0	4
Consorzio Leonardo	52	0	(52)	0	0
Consorzio Punta di Ferro	6	0	0	0	6
Partecipazioni in società controllate	**186.348**	**10**	**(52)**	**54**	**186.360**
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	54	0	0	(54)	0
Fondo Juice	0	64.165	(38.499)	0	25.666
Partecipazioni in società collegate	**54**	**64.165**	**(38.499)**	**(54)**	**25.666**
Partecipazioni in altre imprese	**72**	**0**	**0**	**0**	72
Partecipazioni	**186.474**	**64.175**	**(38.551)**	**0**	**212.098**

Nel corso del primo semestre la partecipazione nel consorzio di gestione del centro Leonardo (Imola) è decrementata, per un importo pari ad Euro 52 migliaia, a seguito della restituzione della quota del fondo consortile.

In data 2 luglio è stata costituita, con un capitale sociale pari ad Euro 10 migliaia interamente versato, la società IGD Service S.r.l. controllata al 100% da IGD SIIQ. Nell'ambito dell'operazione di riorganizzazione e razionalizzazione del Gruppo si è proceduto con la fusione per incorporazione delle società controllate Millennium Gallery S.r.l. e Rgd Ferrara 2013 S.r.l. nella società Igd Management S.r.l. Per effetto di tale operazione il valore della partecipazione in Millennium Gallery S.r.l. ed Rgd Ferrara 2013 S.r.l. sono stati portati ad incremento del valore della partecipazione in Igd Management S.r.l.. Successivamente è stata effettuata una operazione di scissione parziale attraverso la quale la società controllata Igd Management S.r.l. ha ceduto parte del suo patrimonio in favore della società

controllata Igd Service S.r.l.. Tale operazione ha determinato una diminuzione del valore della partecipazione detenuta in Igd Management S.r.l. per un importo pari ad Euro 114.734 migliaia ed un corrispondente aumento di pari importo del valore della partecipazione detenuta in Igd Service S.r.l..

Il 25 novembre 2021 IGD ha sottoscritto il contratto definitivo, in esecuzione dell'Accordo preliminare reso noto al mercato lo scorso 21 ottobre, con Intermediate Capital Group ("ICG", società globale di asset management, quotata al London Stock Exchange).
Il contratto ha ad oggetto la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare di ipermercati e supermercati, per un valore pari a 140 milioni di Euro, realizzando una plusvalenza rispetto al book value al 31 dicembre 2020 incrementato dagli investimenti del periodo pari a circa 942 mila Euro. Gli ipermercati e supermercati oggetto di cessione sono Schio, Lugo di Ravenna, Pesaro, Cesano di Senigallia affittati a Coop Alleanza 3.0 e Cecina, Livorno affittati a Unicoop Tirreno.
Il Piano Strategico 2019-2021 già considerava l'ipotesi di razionalizzazione del portafoglio immobiliare per un valore pari a circa €150-200mn attraverso la dismissione di alcuni assets non strategici, i cui proventi sarebbero stati destinati in via prioritaria alla riduzione del debito e della leva finanziaria (LTV). A causa della pandemia da Covid-19 e dei conseguenti impatti negativi sui mercati globali, il progetto fu rimandato al 2021.
Il raggiungimento degli obiettivi strategico-finanziari di Piano da un lato, e il contestuale e imprescindibile mantenimento di una struttura finanziaria equilibrata ed efficiente dall'altro, hanno tratto evidente beneficio dalla conclusione dell'operazione, stante i) la riduzione della leva finanziaria (LTV), ii) l'incasso di risorse finanziarie per far fronte alle prossime scadenze 2022 e iii) il miglioramento del profilo di rischio e il conseguente mantenimento del rating in area investment grade. I benefici appena descritti in termini economici risultano maggiori rispetto alla riduzione dei ricavi da attività locativa pari a circa 8,3 milioni di Euro su base annua e dei relativi flussi netti.
L'operazione si è realizzata mediante: i) apporto dell'intero portafoglio immobiliare (140 milioni di Euro) e del relativo debito (77 milioni di Euro) nel "Fondo Juice" - Fondo Di Investimento Immobiliare Alternativo (AIF di diritto italiano) - ii) un aumento di capitale di 1,1 milioni di Euro finalizzato a dotare il Fondo Juice della liquidità necessaria per far fronte ai costi di gestione, iii) cessione del 60% delle quote del Fondo Juice per un valore pari a circa 38 milioni di Euro a Corallo Lux Holdco S.a.r.l. (società del gruppo ICG). Al termine dell'operazione, pertanto, ICG detiene il 60% del Fondo Juice (quote di classe A con rendimento privilegiato) e IGD il 40% (quote di classe B, con rendimento subordinato al rendimento e al rimborso del capitale investito di controparte). L'obiettivo del Fondo Juice è di valorizzare ulteriormente il portafoglio nei prossimi anni e cederlo sul mercato alle migliori condizioni possibili.
Per effetto dell'operazione descritta, IGD ha incassato circa 115 milioni di euro (77 milioni di Euro derivanti dall'accensione di un nuovo finanziamento, il cui debito è stato poi oggetto di accollo da parte del Fondo Juice, e circa 38 milioni di Euro derivanti dalla cessione del 60% delle quote del Fondo Juice) al netto della quota reinvestita nel Fondo Juice; queste risorse finanziarie hanno permesso a IGD di ridurre significativamente il LTV e, unitamente alla liquidità già disponibile, di avere già quasi interamente coperte le scadenze finanziarie per l'intero 2022.
Il Fondo, la cui durata è di 10 anni, è gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A. (Società di Gestione). Il regolamento del Fondo Juice prevede che per le decisioni attinenti le attività rilevanti, identificate nell'approvazione e modifica del business plan iniziale e nelle decisioni circa le dismissioni degli immobili, la Società di Gestione si avvalga della collaborazione di un Comitato Consultivo. Tale Comitato Consultivo è composto da 3 membri, dei quali 1 di nomina IGD e 2 di nomina ICG e prevede quorum deliberativi a maggioranza semplice o all'unanimità.

Per stabilire il corretto trattamento contabile della partecipazione nel Fondo Juice, come previsto dall'IFRS 10, tenuta in considerazione la struttura di governance, il processo autorizzativo decisionale definiti dal regolamento del Fondo e considerata la normativa di riferimento, una volta definiti gli obiettivi del Fondo, sono state identificate le attività rilevanti e la natura dei diritti delle parti al fine di comprendere se fossero sostanziali o protettivi. Infine, è stata analizzata la variabilità economica a cui sono esposte le parti in funzione dell'esercizio del proprio potere decisionale. Sulla base delle valutazioni effettuate si ritiene che i poteri di IGD siano limitati e indirizzati soprattutto a proteggere il proprio investimento, per cui come previsto dallo IAS §27.10: IGD ha dunque contabilizzato la partecipazione nel Fondo Juice nel bilancio separato utilizzando il metodo del patrimonio netto tra le imprese collegate.
Di seguito si riportano i principali dati economico-finanziari del Fondo Juice al 31 dicembre 2021:

	31/12/2021
Investimenti immobiliari	141.900
Capitale sociale	64.165
Indebitamento finanziario	77.000
Ricavi	832
Fair value inestimenti immobiliari	1.544
Utile dell'esercizio	1.938

Per le partecipazioni in società controllate ritenute significative è stato confrontato il valore di iscrizione in Bilancio della partecipazione con il suo valore recuperabile, calcolato come Equity Value, ovvero tramite la sommatoria: degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita, del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito e del valore della Posizione Finanziaria Netta alla data di valutazione.
Per il calcolo del valore recuperabile si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi, per ogni società, che derivano dal piano strategico 2022-2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 dicembre 2021.
Per i periodi successivi al terzo anno, la Società calcola il terminal value con il metodo della perpetuity, ossia in ragione dei flussi di cassa generati dalla gestione aziendale in ipotesi di continuità oltre il periodo di piano esplicito.
Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,67%;
- Criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari – al netto delle imposte;
- Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1% ad eccezione della società Arco Campus per la quale, in considerazione delle caratteristiche dell'unico contratto di affitto in essere, è stato utilizzato un tasso di crescita del 2%.

Si riepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

dati in Euro migliaia

Risultati Impairment Test	Equity Value pro quota	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
IGD Management SIINQ S.p.a.	105.800	69.967	35.833
IGD Service S.r.l.	291.002	114.734	176.268
Arco Campus S.r.l.	3.120	1.441	1.679

Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio e pertanto la voce partecipazioni non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Infine, la Società ha effettuato analisi di sensitività al fine di valutare gli effetti che variazioni agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (WACC e/o tasso di crescita), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, produrrebbero sulla cover dell'impairment test delle partecipazioni.
Le variazioni applicate ai parametri giudicati più significativi sono state pari a +/-0,5%, singolarmente e congiuntamente, e la loro variazione determina un incremento/decremento della cover dell'impairment test di secondo livello.
Di seguito si riportano gli esiti di tale analisi di sensitività da cui non emergono criticità:

Cover	IGD Management SIINQ S.p.A.	IGD Service S.r.l.	Arco Campus S.r.l
WACC +0,5%	16.912	153.373	851
WACC -0,5%	60.724	206.388	2.888
Tasso di crescita g +0,5%	59.047	204.360	2.828
Tasso di crescita g -0,5%	18.185	154.914	892
WACC +0,5% - Tasso di crescita g +0,5%	34.395	174.529	1.631
WACC +0,5% - Tasso di crescita g -0,5%	3.173	136.747	284
WACC -0,5% - Tasso di crescita g +0,5%	92.934	245.365	4.743
WACC -0,5% - Tasso di crescita g -0,5%	37.290	178.032	1.727

Nota 19) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	27.180	31.586	(4.406)
Fondo svalutazione crediti	(16.223)	(18.122)	1.899
Crediti commerciali e altri crediti	**10.957**	**13.464**	**(2.507)**

I crediti commerciali netti risultano in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 2.507 migliaia prevalentemente per i maggiori incassi dell'esercizio anche a seguito della definizione e sottoscrizione con diversi operatori degli sconti relativi ai periodi di chiusura 2021 a causa delle restrizioni imposte per il contenimento della pandemia da Covid-19.
I crediti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.
Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti Italia in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2021 risultano pari a 2.645 migliaia di Euro. L'accantonamento è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi con riferimento ai singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2021 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione.
Il fondo svalutazione crediti relativo all'emergenza Covid 19, costituito al termine del precedente esercizio con uno stanziamento di importo pari ad Euro 5.728 migliaia è stato utilizzato per un importo

pari ad Euro 3.413 migliaia a seguito della concessione di sconti riferiti al periodo 2020 ed è stato incrementato per Euro 490 migliaia.
Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	**18.122**	**10.079**	**8.043**
Utilizzo	(4.537)	(970)	(3.567)
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	(7)	(4)	(3)
Accantonamento	2.645	9.017	(6.372)
Fondo svalutazione crediti di fine esericizio	**16.223**	**18.122**	**(1.899)**

La svalutazione dei crediti viene effettuata analizzando analiticamente le singole posizioni degli operatori.

Nota 20) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Coop Alleanza 3.0	71	171	(100)
Robintur s.p.a.	0	1	(1)
Librerie Coop s.p.a.	12	11	1
Alleanza Luce e Gas	25	20	5
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	82	55	27
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	1	0	1
Consorzio Cone'	17	0	17
Consorzio Clodì	8	0	8
Consorzio Crema (Gran Rondò)	1	0	1
Consorzio I Bricchi	9	0	9
Consorzio Katané	1	0	1
Consorzio Porta a Mare	53	13	40
IGD Service S.r.l.	11	0	11
Porta Medicea S.r.l.	3	0	3
IGD Management SIINQ s.p.a.	35	35	0
Consorzio Le Maioliche	3	0	3
Consorzio Punta di Ferro	13	12	1
Consorzio Proprietari Centro Luna	5	6	(1)
Consorzio Esp	21	1	20
Fondo Juice	17	0	17
Consorzio La Favorita	9	0	9
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	**397**	**325**	**72**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 37.

Nota 21) Altre attività correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti tributari			
Erario C/IVA	832	68	764
Erario C/IRES	414	400	14
Erario C/IRAP	27	115	(88)
Verso altri			
Ratei e risconti	370	552	(182)
Costi sospesi	0	92	(92)
Altri costi per servizi	97	106	(9)
Altre attività correnti	**1.740**	**1.333**	**407**

Le altre attività correnti complessivamente incrementano rispetto all'esercizio precedente per Euro 407 migliaia, in particolare:

- i crediti di natura tributaria aumentano per effetto del credito Iva maturato a seguito del calcolo della liquidazione relativa al mese di dicembre principalmente a seguito dei maggiori lavori su investimenti immobiliari realizzati nell'ultimo trimestre dell'anno;
- i costi sospesi si sono azzerati a seguito della conclusione dei progetti aziendali a fronte dei quali erano stati stanziati nel corso del precedente esercizio.

Nota 22) Altre attività correnti vs parti correlate

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti da consolidato fiscale			
Igd Service S.r.l.	133	0	133
Igd Management SIINQ S.p.a.	1.217	0	1.217
RGD Ferrara S.r.l.	0	64	(64)
Totale crediti da consolidato fiscale	**1.350**	**64**	**1.286**

Al 31 dicembre 2020 il credito da consolidato fiscale accoglieva il credito maturato dalla Società nei confronti della controllata RGD Ferrara S.r.l. che aveva apportato al consolidato fiscale reddito imponibile negativo con conseguente maturazione di un credito nei confronti della Società. Al termine dell'esercizio la voce accoglie gli importi relativi al credito maturato dalla Società nei confronti delle società controllate Igd Service S.r.l. e Igd Management SIINQ S.p.A. che hanno apportato al consolidato fiscale un reddito imponibile positivo.

Nota 23) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Verso altre parti correlate	94.073	93.114	959
Verso collegate	0	95	(95)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	**94.073**	**93.209**	**864**

Il credito verso collegate rappresentato dal finanziamento oneroso concesso nel corso dell'esercizio 2013 alla società RGD Ferrara 2013 S.r.l. per un importo originario in linea capitale pari ad Euro 150 migliaia, è stato completamente restituito nel corso del 2021.
Il credito verso altre parti correlate deriva dai finanziamenti concessi dalla Società alle controllate Igd Service S.r.l. e Arco Campus S.r.l., oltre a interessi regolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 50 punti base. Di seguito il dettaglio e la movimentazione dei principali finanziamenti in essere:

- finanziamento originariamente concesso a Igd Management SIINQ S.p.A., già in essere al 31 dicembre 2020, di importo pari ad Euro 15 milioni. Non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio, ma nell'ambito dell'operazione di riorganizzazione e razionalizzazione del Gruppo descritta precedentemente, è stato trasferito, tramite l'operazione di scissione, in capo alla società controllata Igd Service S.r.l.;
- finanziamento originariamente concesso a Igd Management SIINQ S.p.A. già in essere al 31 dicembre 2020 per un importo pari ad Euro 69.729 migliaia. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che, nel corso dell'esercizio, sono stati erogati ulteriori Euro 5 milioni e sono avvenute restituzioni da parte della società controllata per Euro 4 milioni. Il saldo al 1 ottobre 2021, pari ad Euro 70.729 migliaia è poi stato trasferito, tramite l'operazione di scissione, in capo alla società controllata Igd Service S.r.l. a favore della quale sono stati erogati ulteriori Euro 2.500 migliaia così da raggiungere al 31 dicembre 2021 il saldo di Euro 73.229 migliaia;
- finanziamento concesso ad Arco Campus S.r.l. per un importo pari ad Euro 2.562 migliaia. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che a fronte degli Euro 2.608 migliaia già in essere al 31 dicembre 2020, nel corso dell'esercizio sono stati sono avvenute restituzioni da parte della società controllata per Euro 46 migliaia.

A questi finanziamenti si aggiungono crediti, derivanti dall'utilizzo di conti di tesoreria di Gruppo, nei confronti di:

- Igd Service S.r.l. per un importo pari ad Euro 2.917 migliaia;
- Porta Medicea S.r.l. per un importo pari ad Euro 365 migliaia.

Nota 24) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	146.346	110.691	35.655
Cassa	34	42	(8)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**146.380**	**110.733**	**35.647**

La liquidità presente al 31 dicembre 2021 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. La voce, rispetto al precedente esercizio, si incrementa per Euro 35.647 migliaia per effetto della cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati, dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e degli effetti dell'apporto e cessione del 60% delle quote del fondo Juice.

Nota 25) Patrimonio Netto

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Riserva sovrapprezzo azioni	0	30.058	(30.058)
Altre riserve	**470.565**	**502.946**	**(32.381)**
Riserva legale	130.000	130.000	0
Effetto risultato vendita azioni proprie	0	(233)	233
Riserva emissione prestito obbligazionario	0	14.865	(14.865)
Riserva FTA IFRS 9	0	(4.354)	4.354
Riserva FTA IFRS 16	(1.450)	(1.450)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(47)	(39)	(8)
Riserva di cash flow hedge	(4.663)	(8.668)	4.005
Riserva fair value	210.050	283.159	(73.109)
Riserve disponibili (derivanti da aumento di capitale)	55.177	91.583	(36.406)
Altre riserve disponibili	81.498	8.388	73.110
Riserva costi aumento capitale sociale	0	(10.305)	10.305
Utile (perdite) a nuovo	3.892	3.892	0
Utile (perdita) dell'esercizio	54.093	(66.437)	120.530
Patrimonio netto totale	**1.178.550**	**1.120.459**	**58.091**

Nel corso del presente esercizio, come deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021, si è provveduto: *(i)* a coprire la perdita netta dell'esercizio 2020, pari ad Euro 66.437 migliaia, mediante l'utilizzo della Riserva sovraprezzo azioni per un importo pari ad Euro 30.031 migliaia e della Riserva Disponibile per un importo pari ad Euro 36.406 migliaia; *(ii)* a coprire la riserva costi aumento di capitale sociale, negativa per Euro 10.305 migliaia, mediante l'utilizzo della riserva emissione prestito obbligazionario con conseguente azzeramento delle stesse; *(iii)* a coprire la riserva vendita azioni proprie, negativa per Euro 233 migliaia, mediante l'utilizzo della riserva emissione prestito obbligazionario; *(iv)* a coprire la riserva FTA IFRS 9, negativa per Euro 4.354 migliaia, mediante l'utilizzo della riserva emissione prestito obbligazionario e per Euro 26 migliaia della riserva sovraprezzo azioni.

Le ulteriori movimentazioni verificatesi nelle voci di patrimonio netto sono state determinate dai seguenti eventi:

- adeguamento delle riserve di Cash Flow Hedge relative ai contratti in essere per un importo pari ad Euro 4.005 migliaia;
- adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro 8 migliaia;
- riclassifica di Euro 31.738 migliaia, dalla riserva fair value alla riserva utili disponibili per la distribuzione a causa del parziale venir meno del vincolo di indisponibilità previsto e disciplinato dall'art. 6 del D.lgs n. 38 del 28 febbraio 2015 a seguito delle risultanze delle valutazioni a fair value degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2020;
- riclassifica di Euro 42.965 migliaia, dalla riserva fair value alla riserva utili disponibili per la distribuzione a causa del parziale venir meno del vincolo di indisponibilità previsto e disciplinato dall'art. 6 del D.lgs n. 38 del 28 febbraio 2015 come conseguenza dell'apporto al Fondo Juice del portafoglio immobiliare costituito da 5 ipermercati e 1 supermercato con conseguente realizzo dei valori;
- Rilevazione dell'utile dell'esercizio per un importo pari ad Euro 54.093 migliaia.

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis del Codice Civile, si fornisce il dettaglio delle voci di Patrimonio netto con l'indicazione della loro origine, della possibilità di utilizzo e di distribuzione.
Si precisa che la Riserva di *Fair Value* incorpora la Riserva da Rivalutazione ai sensi di Legge 266/2005 pari a Euro 150.411.622 al netto dell'imposta sostitutiva pari ad Euro 20.510.676.

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Quota distribuibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura di Riserve negative	per altre ragioni
Capitale	**650.000**					
Riserve di capitale:						
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	55.177	A, B, C	55.177	55.177		
Totale riserve di capitale	**55.177**		55.177	55.177		
Riserve di utili:						
Riserva legale*	130.000	B				
Riserva fair value	210.050	B				
Riserva FTA IFRS 16	(1.450)	A, B, C **	(1.450)	(1.450)		
Riserva di Cash Flow Hedge	(4.663)	---				
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(47)	---				
Riserve distribuibili	81.498	A, B, C	81.498	81.498		
Utili/Perdite a Nuovo	3.892	A, B, C	3.892	3.892		
Totale riserve di utili	**419.280**		83.940	83.940		
Totale riserve	**474.457**		139.117	139.117		

Legenda:
A: per aumento di capitale
B: per copertura perdite
C: per distribuzione ai soci
* La riserva legale contiene riserve di capitale per Euro 117.758 migliaia
** Le riserve negative riducono le riserve positive disponibili

Nota 26) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari e delle passività verso altri finanziatori, di cui si fornisce il dettaglio:

	Durata	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti per Mutui		**374.146**	**396.791**	**(22.645)**
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	685	1.998	(1.313)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	27.172	31.158	(3.986)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	4.023	4.838	(815)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	11.602	13.544	(1.942)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	10.888	12.490	(1.602)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	6.035	6.964	(929)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	12.958	15.158	(2.200)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	8.379	10.131	(1.752)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	17.741	20.361	(2.620)
Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2023	41.448	43.418	(1.970)
Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	1.864	4.356	(2.492)
BNL 125 ML LUNGO	01/01/2019 - 15/10/2023	123.461	122.612	849
BNL 75 ML LUNGO	01/01/2019 - 15/10/2023	75.000	75.000	0
Mps - sace	16/10/2020 - 30/09/2026	32.890	34.763	(1.873)
Debiti per prestiti obbligazionari		**492.786**	**642.882**	**(150.096)**
Bond 100 ML	11/01/2017- 11/01/2024	99.796	99.699	97
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	0	152.468	(152.468)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	392.990	390.715	2.275
Debiti verso altri finanziatori		**13.091**	**16.596**	**(3.505)**
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	2.525	2.893	(368)
IFRS 16 Livorno m/l	01/01/2019- 31/03/2026	10.448	13.469	(3.021)
IFRS 16 Abruzzo m/l	01/01/2019- 31/12/2023	118	234	(116)
Passività finanziarie non correnti		**880.023**	**1.056.269**	**(176.246)**
Totale passività finanziarie vs parti correlate		**0**	**0**	**0**

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2020	COSTO AMMORTIZZATO	RICLASSIFICHE	31/12/2021
Debiti per Mutui	396.791	1.520	(24.165)	374.146
Debiti per prestiti obbligazionari	642.882	2.372	(152.468)	492.786
Debiti per IFRS 16	13.703	0	(3.137)	10.566
Debiti verso altri finanziatori	2.893	0	(368)	2.525
TOTALE	**1.056.269**	**3.892**	**(180.138)**	**880.023**

Debiti per mutui

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili di proprietà posti a garanzia dei finanziamenti stessi. La variazione registrata nel 2021 è relativa alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi.

Debiti verso altri finanziatori e debiti per IFRS 16

La voce accoglie la quota a medio lungo termine delle passività derivanti da:

- contratto di leasing avente ad oggetto i locali della sede operativa della società;
- contratti di affitto contabilizzati in base a quanto previsto dal principio contabile IFRS 16 ed aventi ad oggetto le gallerie dei centri commerciali Fonti del Corallo e l'area di parcheggio del centro commerciale Centro d'Abruzzo.

Debiti per Prestiti obbligazionari

La variazione dei debiti per prestiti obbligazionari verificatasi nel presente periodo è dovuta (i) alla riclassifica tra le passività correnti del prestito da nominali 162 milioni in scadenza nel mese di aprile 2022 (ii) all'ammortamento secondo i criteri del costo ammortizzato degli oneri accessori ai prestiti in essere.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

	QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE				QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE		
Debiti per prestiti obbligazionari	31/12/2020	31/12/2020	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 31/12/2021	Oneri finanziari al 31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
Bond 162 ML	153.600						153.600		
costi accessori all'operazione	(1.132)			864			(268)		
Rateo cedola 31.12.20		2.815			(2.815)				
Interessi pagati					4.070				
Rateo cedola 31.12.21					2.815		2.815		
Totale Bond 162 ML	**152.468**	**2.815**		**864**	**4.070**	**0**	**156.147**	**3,875%**	**4,17%**
Bond 300 ML		70.793	(70.793)						
costi accessori all'operazione		(52)		53					
Rateo cedola 31.12.20		1.032			(1.032)				
Interessi pagati					1.329				
Rateo cedola 31.12.21									
Totale Bond 300 ML	**0**	**71.773**	**(70.793)**	**53**	**297**	**0**	**0**	**2,500%**	**2,80%**
* comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge									
Bond 100 ML	100.000					100.000			
costi accessori all'operazione	(301)			97		(204)			
Rateo cedola 31.12.20		1.056			(1.056)				
Interessi pagati					2.250				
Rateo cedola 31.12.21					1.056		1.056		
Totale Bond 100 ML	**99.699**	**1.056**		**97**	**2.250**	**99.796**	**1.056**	**2,250%**	**2,35%**
Bond 400 ML	400.000					400.000			
costi accessori all'operazione	(9.285)			2.275		(7.010)			
Rateo cedola 31.12.20		756			(756)		0		
Interessi pagati					8.500				
Rateo cedola 31.12.21					756		756		
Totale Bond 400 ML	**390.715**	**756**	**0**	**2.275**	**8.500**	**392.990**	**756**	**2,125%**	**2,76%**
Totale prestiti Obbligazionari	**642.882**	**76.400**	**(70.793)**	**3.289**	**15.117**	**492.786**	**157.959**		
Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 ML)	**(145)**			**145**		**0**			
Totale oneri finanziari				**3.434**	**15.117**				

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2021 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)
05 05 BreBanca IGD	Galleria Commerciale Mondovicino	Contratto di Mutuo Fondiario	10/01/2023					
06 06 Unipol Lungosavio IGD	Centro Commerciale Lungo Savio (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiario	31/12/2023					
07 07 Carige Nikefin Asti	Galleria Commerciale I Bricchi	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/03/2024					
08 08 Carisbo Guidonia IGD	Centro Commerciale Tiburtino	Contratto di Mutuo Fondiario	27/03/2024	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	0,81			
09 09 Interbanca IGD	Centro Commerciale d'Abruzzo (Ipermercato); Centro Commerciale Porto Grande (Galleria, Ipermercato); Ipermercato CC Globo; Centro Commerciale Le Porte di Napoli (Ipermercato); Ipermercato CC Il Maestrale; Ipermercato CC Leonardo; Ipermercato CC Miralfiore	Contratto di Finanziamento	05/10/2021	Bilancio Consolidato: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza	0,81			
10 10 Mediocredito Faenza IGD	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di Finanziamento	30/06/2029	Bilancio IGD Siiq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	0,83			
14 14 MPS Palermo	Centro Commerciale La Torre (Galleria)	Contratto di Mutuo	30/11/2025	Bilancio consolidato: i) il rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	0,81	34,54%		
13 13 CR Veneto Mondovi	Retail Park Mondovicino	Contratto di Mutuo	01/11/2024	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	0,81			
17 17 Carige Palermo IGD	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di Mutuo	30/06/2027					
30 30 Ubi 1 lame_rp_fav	Centro Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	17/07/2023					
33 33 Ubi 5 leonardo	Centro Commerciale Leonardo (Galleria) e Centro Commerciale Centro Luna (Galleria)	Contratto di Finanziamento	17/10/2023	Bilancio Consolidato: i) rapporto fra PFN (escluse attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 1,6 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 55%	0,81	41,07%		
26 Notes 2,65% - 21/04/2022	unsecured	Prestito obbligazionario	21/04/2022	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,55; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00. - [esclusi effetti principio IFRS16]	46,84%	3,91	9,47%	1,71
28 Notes 2,25% - 11/01/2024	unsecured	Prestito obbligazionario	11/01/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,50 - [inclusi effetti principio IFRS16]	47,76%	3,43	10,88%	1,71
35 Notes 2,125% - 28/11/24	unsecured	Prestito obbligazionario	28/11/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	40,16%	3,91	9,47%	2,08
34 34 Syndicated Loan	unsecured	Contratto di Finanziamento sindacato	16/10/2023	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 - [esclusi effetti principio IFRS16]	46,84%	3,91	9,47%	1,71
36 35 Fin.to MPS Garanzia Italia	unsecured	Finanziamento unsecured	16/10/2026	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 65%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 50%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,00 - [esclusi effetti principio IFRS16]	40,16%	3,91	9,47%	2,08

Nota 27) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2020	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2020
Fondo trattamento di fine rapporto	1.847	22	(149)	191	18	1.929

	01/01/2021	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2021
Fondo trattamento di fine rapporto	1.929	8	(148)	177	10	1.976

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti. In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ rilevato alla data della valutazione. L'applicazione di un tasso annuo di attualizzazione desunto dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ non avrebbe comportato effetti significativi.

IPOTESI DEMOGRAFICHE	*PERSONALE DIPENDENTE*
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

Informazioni aggiuntive

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;

IPOTESI FINANZIARIE	*anno 2021*
Incremento del costo della vita	1,75%
Tasso di attualizzazione	1,09%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	2,813%

- 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 2021

(Dati in Euro/000)

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	1.942
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	2.014
Taso di attualizzazione +0,25 - Fondo TFR:	2.027
Taso di attualizzazione -0,25 - Fondo TFR:	1.927
Taso di turnover +1 - Fondo TFR:	1.912
Taso di turnover -1 - Fondo TFR:	2.045
Service Cost pro futuro annuo	180
Duration del piano	18
Erogazioni previste nel 1° anno	62
Erogazioni previste nel 2° anno	62
Erogazioni previste nel 3° anno	66
Erogazioni previste nel 4° anno	257
Erogazioni previste nel 5° anno	166

Nota 28) Fondi per rischi ed oneri

	01/01/2021	Utilizzo	Accantonamento	31/12/2021
Fondo imposte e tasse	1.875	(189)	138	1.824
Fondo rischi ed oneri diversi	1.174	(119)	0	1.055
Fondo salario variabile	489	(428)	753	814
Fondi per rischi e oneri futuri	**3.538**	**(736)**	**891**	**3.693**

Fondo imposte e tasse

Tale fondo si riferisce ad accantonamenti effettuati a fronte degli oneri che potrebbero emergere in relazione ad accertamenti tributari ed altre probabili passività fiscali. Gli incrementi sono principalmente relativi all'ulteriore accantonamento effettuato per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione ai due centri commerciali di Palermo e Ravenna Esp. I decrementi sono relativi principalmente:

- per Euro 39 migliaia al pagamento di avvisi di accertamento su contenziosi IMU per l'anno 2009 riguardanti il centro commerciale Le Maioliche di Faenza;
- per Euro 150 migliaia al pagamento con riserva effettuato con riferimento ad un contenzioso IMU pendente presso la commissione tributaria di II grado relativo al centro commerciale Tiburtino (Guidonia) e riguardante le annualità 2014, 2015 e 2017.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2022 sulla base della stima del risultato conseguito dalla Società nell'esercizio 2021. L'utilizzo è relativo all'erogazione avvenuta nel primo semestre 2021.

F.do rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri pari ad Euro 305 migliaia e la stima del fondo trattamento di fine mandato amministratori pari ad Euro 750 mila. Nel corso dell'esercizio tale fondo si è movimentato principalmente per:

- l'utilizzo pari ad Euro 69 migliaia a seguito della definizione stragiudiziale di un contenzioso aperto con un operatore;
- l'utilizzo pari ad Euro 50 migliaia del fondo di trattamento di fine mandato degli amministratori ritenuto eccedente rispetto a quanto accantonato nel corso dei precedenti esercizi.

Nota 29) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Extention fee	0	500	(500)
Acconti esigibili oltre 12 mesi	800	800	0
Debiti garanzia SACE	787	1.083	(296)
Altre passività	11	11	0
Debiti vari e altre passività non correnti	**1.598**	**2.394**	**(796)**

Nel corso dell'esercizio la voce ha subito le seguenti movimentazioni:

- decremento per Euro 500 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota di extension fee da versare nel corso del mese di ottobre 2022 a Bnp Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 200 milioni all'anno 2023;
- decremento per Euro 296 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE nel corso del 2022 a fronte del finanziamento da nominali Euro 36.300 migliaia ottenuto nel corso del precedente esercizio e avente durata quinquennale.

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti verso parti correlate:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi cauzionali v/Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop	9.912	12.932	(3.020)
Depositi cauzionali v/Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Depositi cauzionali v/Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	25	25	0
Depositi cauzionali v/Distribuzione Centro Sud s.r.l.	450	450	0
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	**10.442**	**13.462**	**(3.020)**

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Nel corso dell'esercizio la voce ha subito un decremento pari ad Euro 3.020 migliaia legato all'operazione di apporto di 5 ipermercati e 1 supermercato nel Fondo Juice, per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda alla Nota 18. La cessione degli ipermercati di Lugo, Maestrale, Miralfiore e del supermercato di Schio ha comportato anche il trasferimento a favore del Fondo dei depositi cauzionali originariamente versati a IGD SIIQ a garanzia dei contratti di locazione.
Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge.

Nota 30) Passività finanziarie correnti

	Durata	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Totale debiti per mutui		**24.328**	**48.412**	**(24.084)**
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.316	1.250	66
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	817	769	48
09 Interbanca IGD	25/09/2006-05/10/2021	0	15.143	(15.143)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.129	4.130	(1)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.952	1.830	122
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.682	1.687	(5)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933	933	0
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.229	2.172	57
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.753	1.715	38
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640	2.640	0
Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2023	2.072	2.080	(8)
Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	2.536	2.553	(17)
Ubi 2 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/10/2021	0	8.178	(8.178)
Ubi 3 Rp	19/04/2018 - 17/10/2021	0	3.332	(3.332)
Mps sace	16/10/2020-30/09/2026	2.269	0	2.269
Totale debiti verso altri finanziatori		**3.505**	**3.364**	**141**
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	368	356	12
IFRS 16 Livorno corrente	01/01/2019- 31/03/2026	3.021	2.896	125
IFRS 16 Abruzzo corrente	01/01/2019- 31/12/2023	116	112	4
Totale debiti per prestiti obbligazionari		**157.960**	**76.400**	**81.560**
Bond 100 ML	11/01/2017- 11/01/2024	1.056	1.056	0
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	156.148	2.815	153.333
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	0	71.773	(71.773)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	756	756	0
Passività finanziarie correnti		**185.793**	**128.176**	**57.617**
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		**31**	**3.828**	**(3.797)**

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2020	CEDOLA DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO	RIMBORSI	COSTO AMMORTIZZATO	RICLASSIFICHE	31/12/2021
Debiti per Mutui	48.412	0	(48.344)	95	24.165	24.328
Debiti per prestiti obbligazionari	76.400	15.117	(86.942)	917	152.468	157.960
Debiti per IFRS 16	3.008	0	(3.008)	0	3.137	3.137
Debiti verso altri finanziatori	356	0	(356)	0	368	368
TOTALE	**128.176**	**15.117**	**(138.650)**	**1.012**	**180.138**	**185.793**

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti relative all'adozione del principio contabile IFRS 16, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato e i debiti finanziari verso parti correlate connessi all'utilizzo di un conto corrente di tesoreria. Le principali variazioni delle passività finanziarie correnti sono riconducibili:

- al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio sui mutui già in essere al termine del precedente esercizio e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti;

- al rimborso del bond di nominali 300 milioni di Euro avvenuto nel corso del primo trimestre dell'anno;
- alla riclassifica tra le passività correnti del prestito obbligazionario del valore nominale originario di Euro162 milioni di cui è previsto il rimborso in data 21 aprile 2022;
- all'estinzione, a seguito del raggiungimento della scadenza finale, dei contratti di finanziamento: Interbanca, Finanziamento UBI 2 Lame Rp Favorita e finanziamento UBI 3 Rp.

Il decremento delle passività verso parti correlate, pari ad Euro 3.797 migliaia, è dovuto al decremento del debito relativo al conto corrente di tesoreria in essere verso la controllata Igd Management SIINQ S.p.A., passato da Euro 3.828 migliaia al termine del precedente esercizio ad Euro 31 migliaia al 31 dicembre 2021, oltre ai ratei relativi agli interessi maturati.

Nota 31) Posizione finanziaria netta

Nella tabella che segue è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020. Si precisa che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura, i quali per loro natura non rappresentano valori monetari.

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(146.380)	(110.733)	(35.647)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(94.073)	(93.209)	(864)
LIQUIDITA'	**(240.453)**	**(203.942)**	**(36.511)**
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	31	3.828	(3.797)
Quota corrente mutui	24.328	48.412	(24.084)
Passività per leasing finanziari quota corrente	3.505	3.364	141
Prestiti obbligazionari quota corrente	157.960	76.400	81.560
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**185.824**	**132.004**	**53.820**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**(54.629)**	**(71.938)**	**17.309**
Passività per leasing finanziari quota non corrente	13.091	16.596	(3.505)
Passività finanziarie non correnti	374.146	396.791	(22.645)
Prestiti obbligazionari	492.786	642.882	(150.096)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**880.023**	**1.056.269**	**(176.246)**
Posizione finanziaria netta	**825.394**	**984.331**	**(158.937)**

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2021 è in decremento rispetto al 31 dicembre 2020 per circa Euro 158,9 milioni grazie principalmente:

- agli effetti dell'apporto e cessione del 60% delle quote del Fondo Juice (per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 18);
- al rimborso dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- alla cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.

Nella posizione finanziaria netta, come nei precedenti esercizi, non sono considerati i debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie in considerazione della loro natura commerciale.

Nota 32) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti vs fornitori entro l'esercizio	8.048	5.569	2.479
Debiti commerciali e altri debiti	**8.048**	**5.569**	**2.479**

I debiti commerciali risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per effetto della ripresa, nel corso dell'ultimo trimestre dell'esercizio, dei lavori sugli immobili di proprietà e che, nel corso del 2020, avevano subito un rallentamento a causa dell'emergenza Covid-19 e di una diversa tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente.

Nota 33) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Coop Alleanza 3.0	213	165	48
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	284	3	281
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	19	30	(11)
Consorzio prop. Fonti del Corallo	3	0	3
Consorzio Cone'	71	5	66
Consorzio Clodì	2	0	2
Consorzio Katané	20	5	15
Consorzio Lame	12	8	4
Consorzio Leonardo	54	16	38
Consorzio La Torre	24	21	3
Igd Service S.r.l.	18	0	18
Rgd Ferrara 2013	0	188	(188)
IGD Management SIIQ S.p.a.	0	12	(12)
Consorzio Le Maioliche	4	5	(1)
Consorzio Punta di Ferro	82	13	69
Consorzio Proprietari Centro Luna	1	5	(4)
Consorzio Esp	53	5	48
Consorzio La Favorita	0	9	(9)
Consorzio Le Porte di Napoli	36	19	17
Consorzio Casilino	4	6	(2)
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	2	0	2
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	**902**	**515**	**387**

L'incremento dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 387 migliaia è dovuto principalmente ad una diversa tempistica dei pagamenti.
Si rimanda a quanto riportato nella Nota 37 per maggiori informazioni.

Nota 34) Passività per imposte

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Irpef/addizionali regionali e comunali	514	482	32
Debiti per IRAP	158	0	158
Debiti per IVA	0	228	(228)
Passività per imposte	**672**	**710**	**(38)**

La voce evidenzia un importo sostanzialmente in linea con quello del precedente esercizio; al debito per IVA legato alla liquidazione dell'imposta relativa al mese di dicembre 2020 si è sostituito, al termine del presente esercizio, il debito per IRAP derivante dallo stanziamento delle imposte correnti.

35) Altre passività correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	289	231	58
Ratei e risconti	486	291	195
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	578	427	151
Depositi cauzionali	6.891	5.813	1.078
Debiti vs azionisti per dividendi	2	2	0
Debiti vs amministratori per emolumenti	249	321	(72)
Extension fees	500	500	0
Debiti garanzia SACE	296	320	(24)
Altre passività	1.084	1.139	(55)
Altre passività correnti	**10.383**	**9.052**	**1.331**

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dagli operatori commerciali, il cui incremento nel corso del presente esercizio ha sostanzialmente determinato la variazione registrata da questa voce di bilancio.

Nel corso dell'esercizio IGD ha esercitato l'opzione per estendere di un anno (fino a ottobre 2022) la durata del finanziamento da Euro 200 milioni versando l'extension fee pari ad Euro 500 migliaia. Al 31 dicembre 2021 è stata riclassificata dalle altre passività non correnti la seconda rata dell'extension fees per prolungare il finanziamento fino a ottobre 2023.

Nota 36) Altre passività correnti vs parti correlate

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti da consolidato fiscale			
Igd Management SIINQ S.p.a.	52	79	(27)
Millennium Gallery S.r.l.	0	18	(18)
Porta Medicea S.r.l.	167	20	147
Totale debiti da consolidato fiscale	**219**	**117**	**102**

L'incremento è dovuto alle risultanze del consolidato fiscale ed è legato alle società controllate IGD Management SIINQ S.p.A. e Porta Medicea S.r.l. che nell' esercizio hanno apportato al consolidato una perdita fiscale facendo quindi insorgere un debito in capo alla Società.

Nota 37) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.18.

	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	71	0	213	9.912	0	0	19	0
Robintur s.p.a.	0	0	0	0	0	0	5	0
Librerie Coop s.p.a.	12	0	0	0	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	25	0	0	55	0	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	82	0	287	25	0	0	232	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	1	0	19	0	0	0	22	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	3	0	0	0	172	0
Consorzio Cone'	17	0	71	0	0	0	36	0
Consorzio Cbdi	8	0	2	0	0	0	0	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	1	0	0	0	0	0	5	0
Consorzio I Bricchi	9	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Katané	1	0	20	0	0	0	142	0
Consorzio Lame	0	0	12	0	0	0	27	0
Consorzio Leonardo	0	0	54	0	0	0	75	0
Consorzio La Torre	0	0	24	0	0	0	153	0
Consorzio Porta a Mare	53	0	0	0	0	0	0	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	0	450	0	0	0	0
Igd Management SIINQ S.p.a.	35	0	52	0	0	0	0	0
Porta Medicea S.r.l.	3	366	167	0	0	0	0	0
Igd Service S.r.l.	11	91.145	15	0	0	0	0	0
Arco Campus S.r.l.	0	2.562	0	0	0	0	0	0
Consorzio Le Maioliche	3	0	4	0	0	0	8	0
Consorzio Punta di Ferro	13	0	82	0	0	0	0	0
Punta di Ferro	0	0	0	0	0	0	30	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	5	0	1	0	0	0	61	0
Consorzio Esp	21	0	53	0	0	0	75	0
Fondo Juice	17	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	9	0	0	0	0	0	2	0
Consorzio Le Porte di Napoli	0	0	36	0	0	0	60	0
Consorzio Casilino	0	0	4	0	0	0	89	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	0	2	0	0	0	31	0
Totale	**397**	**94.073**	**1.121**	**10.442**	**0**	**0**	**1.244**	**0**
Totale bilancio	**13.092**	**94.073**	**19.555**	**12.040**	**1.065.814**	**88**		
Totale incremento/decremento dell'esercizio							**11.967**	**(139.118)**
Incidenza %	**3,03%**	**100,00%**	**5,73%**	**86,73%**	**0,00%**	**0,00%**		

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	30.935	0	342	1
Robintur s.p.a.	214	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	740	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	220	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	4.166	0	20	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	0	128	0
Consorzio Cone'	0	0	279	0
Consorzio Clodì	0	0	91	0
Consorzio I Bricchi	0	0	514	0
Consorzio Katané	1	0	203	0
Consorzio Lame	0	0	65	0
Consorzio Leonardo	0	0	103	0
Consorzio La Torre	1	0	471	0
Consorzio Porta a Mare	0	0	183	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	1.411	0	0	0
Idg Service S.r.l.	955	5	0	0
Igd Management SIINQ S.p.a.	3.397	22	3	4
Porta Medicea S.r.l.	129	2	0	0
Arco Campus S.r.l.	5	0	0	0
Win Magazine S.A.	12	0	0	0
Winmarkt Management S.r.l.	5	0	0	0
Consorzio Le Maioliche	0	0	223	0
R.P.T. Robintur	10	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	10	0	239	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	49	0	21	0
Consorzio Esp	1	0	262	0
Fondo Juice	17	0	0	0
Consorzio La Favorita	0	0	33	0
Consorzio Le Porte di Napoli	0	0	163	0
Consorzio Casilino	0	0	311	0
Totale	**42.278**	**29**	**3.654**	**5**
Totale bilancio	**120.465**	**81**	**31.805**	**32.385**
Incidenza %	**35,10%**	**35,80%**	**11,49%**	**0,02%**

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Robintur S.p.A., Librerie Coop S.p.A., R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l., Alleanza Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop. e Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.).
Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa facenti capo

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. sono relative a:

- locazioni attive di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e Supermercato; al 31 dicembre 2021 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 31,0 milioni;
- fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing;
- debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali. Al 31 dicembre 2021, 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 214 migliaia ed Euro 10 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 2021, l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 740 migliaia.
Le operazioni poste in essere con Alleanza Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2021 l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 220 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 1,4 milioni, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno Soc. Coop. si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2021 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 4,2 milioni.

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) Igd Management SIINQ S.p.A., Igd Service S.r.l., Porta Medicea S.r.l., Arco Campus S.r.l., Win Magazin S.A. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a finanziamenti concessi alle controllate Igd Management SIINQ S.p.A., Arco Campus S.r.l., Igd Service S.r.l. e a debiti finanziari relativi ai conti correnti impropri in essere verso le controllate Igd Management SIINQ S.p.A. e Igd Service S.r.l.; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società Igd Management SIINQ S.r.l., Igd Service S.r.l., Porta Medicea S.r.l..
Le operazioni poste in essere con i Consorzi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi al *facility management* svolto all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi si riferiscono a spese condominiali per locali non locati e a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

Nota 38) Gestione del rischio finanziario

La Società, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposta a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi, che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management (si rimanda al paragrafo 2.12 della Relazione sulla gestione). Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Rischio di mercato

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dei tassi di cambio, dei tassi di interesse o dei prezzi possano influire negativamente sul valore delle attività, delle passività o dei flussi di cassa attesi.

Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile. La Società si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari e chirografari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso; pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.
Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il top management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'Enterprise Risk Management di Gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatti sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito alla Società una copertura pari a circa il 93,82% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.
Si rimanda alla successiva Nota 40 per le informazioni quantitative sui derivati.
Nella tabella seguente sono esposti i risultati della sensitivity analysis sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.
L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposta la Società è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di *Fair Value* e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta.

RISCHIO DI TASSO									
Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-20
Attività fruttifere di interessi	Euribor	1.464	1.107	(146)	(111)	0	0	0	0
Hot money	Euribor	0	0	0	0	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(2.713)	(2.781)	237	248	0	0	0	0
Strumenti derivati									
- cash flow		1.943	1.968	(179)	(182)	0	0	0	0
- fair value		0	0	0	0	5.607	2.864	(570)	(292)
Totale		**694**	**294**	**(88)**	**(45)**	**5.607**	**2.864**	**(570)**	**(292)**

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 2020);

- nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- i valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i *Fair Value* calcolati con la curva modificata dagli shock e i *Fair Value* dei derivati alle date di bilancio;
- l'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;
- ai fini di comparazione la medesima metodologia di misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

Rischi di cambio

La Società utilizza l'Euro come moneta di conto, per tutte le proprie attività di acquisto e vendita.

Rischio prezzo

La Società è esposta al rischio di variazione dei canoni di locazione relativi alle unità oggetto di locazione immobiliare. Il mercato immobiliare sia nazionale che internazionale ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche, collegate, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti remunerativi alternativi.

Rischio di credito

Il rischio di credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.
Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate a identificare eventuali indicatori di rischio per la Società. Sono previste analisi mensili strutturate al fine di analizzare il livello di rischio associato a ciascun operatore e monitorarne lo stato di solvibilità.
A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.
Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie della Società, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.
La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *Fair Value* positivo.

Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *Fair Value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *Fair Value*.

Massima esposizione al rischio di credito	2021	2020
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	84	83
Crediti commerciali e altri crediti	10.957	13.464
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	397	325
Altre attività	467	750
Disponibilità liquide equivalenti	146.346	110.691
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	94.073	93.209
Totale	**252.324**	**218.522**

Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità, risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito (committed e uncommitted).
La Direzione Finanza monitora, attraverso uno strumento di previsione finanziaria, l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, stabilendo inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.
I finanziamenti di medio/lungo periodo ed i prestiti obbligazionari in essere sono prevalentemente subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di Enterprise Risk Management adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.
Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito non utilizzate.
La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.
Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata utilizzata la curva dei tassi *forward* al 31 dicembre;
- per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, tutti i derivati hanno *Fair Value* negativo;

- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2021	**A vista**	**< 3 mesi**	**3 - 6 mesi**	**6 mesi - 1 anno**	**1 - 2 anni**	**2 - 5 anni**	**> 5 anni**	**Totale**
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	1.864	3.638	7.637	15.613	277.481	103.712	3.396	413.341
Leasing	33	66	66	167	345	1.230	935	2.842
Bond	1.125	0	157.670	9.625	10.750	509.625	0	688.795
Linee a B/T	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti verso parti correlate	31	0	0	0	0	0	0	31
Totale	**3.053**	**3.704**	**165.373**	**25.405**	**288.576**	**614.567**	**4.331**	**1.105.009**
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	136	676	1.077	1.587	2.228	1.101	0	6.805
Totale	**136**	**676**	**1.077**	**1.587**	**2.228**	**1.101**	**0**	6.805
Esposizione al 31 dicembre 2021	**3.189**	**4.380**	**166.450**	**26.992**	**290.804**	**615.668**	**4.331**	**1.111.814**

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2020	**A vista**	**< 3 mesi**	**3 - 6 mesi**	**6 mesi - 1 anno**	**1 - 2 anni**	**2 - 5 anni**	**> 5 anni**	**Totale**
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	6.815	3.662	12.595	29.860	28.560	369.722	13.151	464.366
Leasing	32	65	97	196	398	1.247	1.367	3.402
Bond	1.125	0	76.633	9.625	168.420	520.375	0	776.179
Linee a B/T	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)
Debiti verso parti correlate	3.828	0	0	0	0	0	0	3.828
Totale	**11.801**	**3.727**	**89.325**	**39.681**	**197.378**	**891.345**	**14.518**	**1.247.775**
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	477	775	1.525	2.402	3.783	5.544	572	15.078
Totale	**477**	**775**	**1.525**	**2.402**	**3.783**	**5.544**	**572**	15.078
Esposizione al 31 dicembre 2020	**12.278**	**4.501**	**90.850**	**42.083**	**201.161**	**896.889**	**15.090**	**1.262.852**

Nota 39) Strumenti derivati

La Società ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato con il supporto di società specializzata attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette, pertanto, una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Fair value - gerarchia	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**Variazione**	**Livello**
Attività per strumenti derivati	0	0	0	2
Passività per strumenti derivati	(6.737)	(11.203)	4.466	2
IRS effetto netto	**(6.737)**	**(11.203)**	**4.466**	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio Contratti	IRS 06 Carisbo 3.3495%	IRS 16 Aletti 3.285%	IRS 17 Aletti 2.30%	IRS 14 Carisbo 3.272%	IRS 13 Carisbo 3.412%	IRS 15 ex MPS 3.25%	IRS 18 MPS 2.30%
Importo Nominale	1.998.208	4.072.556	7.901.250	5.430.075	4.843.906	4.072.556	7.901.250
Data Accensione	12/02/2009	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	30/04/2010	31/08/2010
Data Scadenza	10/01/2023	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,35%	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%

Dettaglio Contratti	IRS 19 Carisbo 2.30%	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	7.901.250	7.901.250	3.214.286	12.675.000	10.230.000	4.092.000	6.138.000
Data Accensione	27/08/2010	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011
Data Scadenza	27/03/2024	27/03/2024	31/03/2024	01/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
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	2,30%	2,29%	2,80%	3,25%	2,43%	2,43%	2,43%

Dettaglio Contratti	IRS 31 UBI 0.333%	IRS 39 BNP -0,21%	IRS 40 MPS -0,21%	IRS 41 BPM -0,21%	IRS 42 ICCREA -0,21%	IRS 38 BNP 0.075%
Importo Nominale	43.500.000	48.000.000	50.000.000	30.000.000	15.000.000	57.000.000
Data Accensione	17/01/2019	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021
Data Scadenza	17/10/2023	14/10/2022	14/10/2022	14/10/2022	14/10/2022	14/10/2022
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	0,33%	-0,21%	-0,21%	-0,21%	-0,21%	0,08%

Nota 40) Impegni

La Società, alla data del 31 dicembre 2021 ha in essere il seguente impegno rilevante:

- Contratto di Appalto per la realizzazione del restyling di Mantova, per un importo pari a circa 3 milioni di Euro.

Nota 41) Contenzioso

Al 31 dicembre 2021 non sono in essere contenziosi significativi in cui è coinvolta la Società.

Nota 42) Contenzioso fiscale

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ. S.p.A., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD SIIQ S.p.A. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato

il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna.
Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinnanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.
Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato l'atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.
Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha dichiarato l'estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere per quanto riguarda l'IRES e l'IRAP e con sentenza 254/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha accolto il ricorso in materia iva e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.
Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 Euro totali.
Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso.
In data 09 gennaio 2020, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – ha depositato memoria difensiva in replica alle controdeduzioni della Società.
Con sentenza depositata il 23 novembre 2020, la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna, in conferma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'appello dell'Ufficio e condannato lo stesso al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio liquidate complessivamente in Euro 7.000,00.
Nel mese di maggio 2021 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha presentato ricorso per cassazione e, ritenendolo infondato, la Società ha presentato controricorso.

Nota 43) IFRS 7 - "Strumenti finanziari: informazioni integrative"

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *Fair Value* e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dal principio contabile IFRS 9.
Per le attività finanziarie tale trattamento è differenziato tra le categorie:

- Attività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico: la Società, al 31 dicembre 2021, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Finanziamenti e crediti: la Società ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al loro valore nominale (al netto di eventuali svalutazioni);

- Attività finanziarie disponibili per la vendita: la Società non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

Con riferimento alle passività finanziarie, sono invece previste due sole categorie:

- Passività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico. Il Gruppo, al 31 dicembre 2021, 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 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020:

	Valore contabile										
Dati al 31dicembre 2021	**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**	**Fair value**
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	54	0	0	0	0	54	0	54	**54**
Partecipazioni	0	0	212.098	0	0	0	0	212.098	0	212.098	**212.098**
Attività finanziarie non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	10.957	0	0	0	0	10.957	10.957	0	**10.957**
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	397	0	0	0	0	397	397	0	**397**
Altre attività correnti	0	0	467	0	0	0	0	467	467	0	**467**
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti	0	0	94.073	0	0	0	0	94.073	94.073	0	**94.073**
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	146.346	0	0	0	0	146.346	146.346	0	**146.346**
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**464.392**	**0**	**0**	**0**	**0**	**464.392**	**252.240**	**212.152**	**464.392**
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	6.737	6.737	0	6.737	**6.737**
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Leasing	0	0	0	0	0	2.893	0	2.893	368	2.525	**2.887**
Bond	0	0	0	0	0	650.746	0	650.746	157.960	492.786	**662.700**
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	36.733	0	36.733	8.214	28.519	**36.733**
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	398.472	0	398.472	24.328	374.145	**401.216**
Debiti finanziari vs. parti correlate	0	0	0	0	0	31	0	31	31	0	**31**
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	1.597	0	1.597	0	1.597	**1.597**
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	10.442	0	10.442	0	10.442	**10.442**
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	8.048	0	8.048	8.048	0	**8.048**
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	902	0	902	902	0	**902**
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	10.383	0	10.383	10.383	0	**10.383**
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.120.248**	**6.737**	**1.126.985**	**210.234**	**916.751**	**1.141.676**

Dati al 31dicembre 2020	Valore contabile										
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	83	0	0	0	0	83	0	83	**83**
Partecipazioni	0	0	186.473	0	0	0	0	186473	0	186473	**186.473**
Attività finanziarie non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	13.464	0	0	0	0	13.464	13.464	0	**13.464**
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	325	0	0	0	0	325	325	0	**325**
Altre attività correnti	0	0	750	0	0	0	0	750	750	0	**750**
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti	0	0	93.209	0	0	0	0	93.209	93.209	0	**93.209**
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	110.733	0	0	0	0	110.733	110.733	0	**110.733**
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**405.037**	**0**	**0**	**0**	**0**	**405.037**	**218.481**	**186.556**	**405.037**
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	11.203	11.203	0	11.203	**11.203**
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Leasing	0	0	0	0	0	3.249	0	3.249	356	2.893	**2.986**
Bond	0	0	0	0	0	719.282	0	719.282	76.400	642.882	**706.730**
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	16.712	0	16.712	3.008	13.703	**16.712**
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	3.828	0	3.828	3.828	0	**3.828**
Debiti finanziari vs. parti correlate	0	0	0	0	0	445.204	0	445.204	48.507	396.697	**423.695**
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	2.394	0	2.394	0	2.394	**2.394**
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	13.462	0	13.462	0	13.462	**13.462**
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	5.569	0	5.569	5.569	0	**5.569**
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	515	0	515	515	0	**515**
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	9.052	0	9.052	9.052	0	**9.052**
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.219.267**	**11.203**	**1.230.469**	**147.235**	**1.083.234**	**1.196.146**

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *Fair Value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i leasing e i bond. Per calcolare il *Fair Value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato il Gruppo ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando una curva dei tassi risk free (zero coupon curve) stimata al 31 dicembre servendosi dell'information provider "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (credit spread) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie. Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il *Fair Value* delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il credit spread che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2021 è stato stimato un credit spread pari al 1,70% (3,90% nel 2020).

Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	2021	2020
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	84	83

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali	
	2021	2020
Saldo all'inizio dell'esercizio	**18.122**	**10.079**
Accantonamenti da svalutazioni individuali	2.645	9.017
Utilizzi dell'esercizio	(4.537)	(970)
Altri movimenti	(7)	(4)
Totale	**16.223**	**18.122**

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 2021 sono positivi per Euro 4.005 migliaia, come per il 2020 pari ad Euro 3.528 migliaia.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI							
	Valore contabile						
Conto Economico 31/12/2021	Attivita/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
	31-dic-21						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie							(4.737)
Crediti commerciali e altri crediti			(2.645)				
Totale	**0**	**0**	**(2.645)**	**0**	**0**	**0**	**(4.737)**

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI							
	Valore contabile						
Conto Economico 31/12/2020	Attivita/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
	31-dic-20						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie							(5.185)
Crediti commerciali e altri crediti			(9.017)				
Totale	**0**	**0**	**(9.017)**	**0**	**0**	**0**	**(5.185)**

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value*:

INTERESSI ATTIVI	2021	2020
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	51	81
Crediti vs parti correlate	29	90

INTERESSI PASSIVI	2021	2020
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	1	7
Debiti vari e altre passività	1.278	1.296
Debiti verso controllante	4	6
Passività finanziarie		
Mutui	7.328	7.187
Leasing	33	41
IFRS 16	452	561
Bond	18.551	20.254
Finanziamenti a breve	0	2

5.7 // Proposta di approvazione del bilancio, di distribuzione dell'utile di esercizio 2021 e di distribuzione di dividendi

Signori Azionisti,
sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2021 che chiude con un utile netto, pari a Euro 54.093.401,45. Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

1. di destinare come segue l'utile dell'esercizio 2021 di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., pari a Euro 54.093.401,45:
    - per Euro 6.557.849 alla Riserva Fair value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore di mercato. Conseguentemente, la Riserva Fair value relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore di mercato passerebbe da Euro 210.050.105,49 ad Euro 216.607.954,49;
    - per Euro 13.869.118,24 a riserva disponibile, precisando che è derivante dalla gestione esente;
    - per Euro 1.933.427,01 a riserva disponibile, precisando che è derivante dalla gestione imponibile;
    - per Euro 31.733.007,20 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente.
2. di distribuire un dividendo pari ad Euro 0,35 a ciascuna azione ordinaria in circolazione al momento dello stacco della cedola, escluse quindi le eventuali azioni proprie detenute a tale data.

    Il dividendo complessivo sulla base delle azioni IGD in circolazione al 24 febbraio 2022, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 38.619.666,05, da prelevare:
    - per Euro 31.733.007,20, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
    - per Euro 6.886.658,85, utilizzando parte delle riserve liberatesi per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato perfezionata nell'anno.
3. di dare mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, di accertare a tempo debito, in relazione al numero definitivo di azioni oggetto di remunerazione, l'ammontare esatto del dividendo da distribuire."

Bologna, 24 febbraio 2022

IL PRESIDENTE

ROSSELLA SAONCELLA

5.8 // Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di esercizio approvato da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP Alleanza 3.0	ESERCIZIO 2020	ESERCIZIO 2019
STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)		
ATTIVO		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	0	0
B) - IMMOBILIZZAZIONI	3.871.438.028	3.955.593.678
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.731.711.544	3.108.410.927
D) - RATEI E RISCONTI	10.120.955	10.191.280
TOTALE ATTIVO	**6.613.270.527**	**7.074.195.885**
PASSIVO		
A) - PATRIMONIO NETTO	1.720.584.845	1.916.744.674
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	105.567.083	96.661.509
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	125.236.263	132.971.199
D) - DEBITI	4.658.663.932	4.924.111.513
E) - RATEI E RISCONTI	3.218.404	3.706.990
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**6.613.270.527**	**7.074.195.885**
CONTI D'ORDINE		
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	4.213.362.446	4.029.067.042
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	(4.322.635.297)	(4.265.490.445)
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	35.042.646	103.399.141
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	(66.972.801)	(30.683.896)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
Imposte sul reddito dell'esercizio	2.970.322	(243.460)
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	**(138.232.684)**	**(163.951.618)**

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

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2021 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 2021
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	164
Revisione bilancio di sostenibilità	PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	25
Totale			**189**

5.10 // Attestazione del bilancio d'esercizio

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Carlo Barban, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
   - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
   - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2021.

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, 24 febbraio 2022

Amministratore Delegato	Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari
Claudio Albertini	*Carlo Barban*

5.11 // Allegati

ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL REGOLAMENTO CONSOB IN MATERIA DI MERCATI (DELIBERA CONSOB N. 20249/2017)

EX ART. 2.6.2 DEL REGOLAMENTO DEI MERCATI ORGANIZZATI E GESTITI DA BORSA ITALIANA S.P.A.

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2.6.2. del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., si attesta che IGD SIIQ S.p.A., sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa, rispetta le condizioni per la quotazione di cui all'art. 16 del Regolamento Consob in materia di mercati, adottato con Delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 e successive modifiche.

24 febbraio 2022

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Rossella Saoncella)

Elenco delle partecipazioni

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Risultato (euro)	Patrimonio netto (Euro)	% di possesso	Controllo	Vallore contabile
IGD Management SIINQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	20.000.000 (euro)	2.274.975	80.754.325	100%	IGD SIIQ S.p.A.	69.967.081
IGD Service S.r.l	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000 (euro)	(1.329.353)	124.553.570	100%	IGD SIIQ S.p.A.	114.743.673
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000 (euro)	50.013	1.570.644	99,98	IGD SIIQ S.p.A.	1.506.779
Consorzio I Bricchi (*)	Isola D'Asti (Loc.Molini) Via prato boschiero	Italia	6.000 (euro)	0	5.998	72%	IGD SIIQ S.p.A.	4.335
Consorzio proprietari C.C. Leonardo (*)	Imola (Bologna) Via Amendola 129	Italia	100.000 (euro)	0	100.000	52%	IGD SIIQ S.p.A.	0
Consorzio proprietari C.C. Fonti del Corallo (*)	Livorno Via Gino Garziani 6	Italia	10.000 (euro)	0	12.400	68%	IGD SIIQ S.p.A.	6.800
Consorzio proprietari del Compendio commerciale del Commendone (*)	Grosseto Via Ecuador	Italia	10.000 (euro)	0	10.000	52,60%	IGD SIIQ S.p.A.	6.039
Consorzio Puntadiferro (*)	Forlì, Piazzale della Cooperazione 4	Italia	10.000 (euro)	0	10.000	62%	IGD SIIQ S.p.A.	6.234
Fondo Juice (**)	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165 (euro)	1.938	64.184	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	25.666

(*) Dati relativi al bilancio al 31 dicembre 2020

(**) Come più ampiamento descritto in Nota 18 IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo

5.12 Relazione della Società di Revisione

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli Azionisti di
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito, anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note di commento al bilancio d'esercizio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto ad Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio d'esercizio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Aspetti chiave	*Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave*

Valutazione degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso

Si vedano le note n° 6, 12 e 15 e i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" delle note di commento al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021

Al 31 dicembre 2021 il valore degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA è pari, rispettivamente, ad Euro 1.781,6 milioni ed Euro 27,9 milioni, per un valore complessivo di Euro 1.809,5 milioni, corrispondente al 79% del totale attivo.

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* ai sensi del principio contabile internazionale IAS 40 adottato dall'Unione Europea e gli investimenti immobiliari in corso sono valutati al costo ridotto per perdite di valore, ovvero al *fair value* nel caso in cui lo stesso sia determinabile attendibilmente tenendo conto dell'iter per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e l'avvio della costruzione.

La determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso della Società, basata sulle perizie redatte da società di valutazione esterne indipendenti (di seguito, anche i "Periti"), è stata considerata di particolare rilevanza per la revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e rappresenta un aspetto chiave della revisione in quanto si basa su un processo complesso di stima, reso maggiormente incerto dall'attuale situazione di mercato connessa alla pandemia Covid-19, e sull'utilizzo di assunzioni influenzate dalle future condizioni di mercato, specificatamente per quanto attiene i canoni di mercato attesi, il tasso di sfitto atteso (ovvero la percentuale prevista degli spazi degli investimenti immobiliari non locati), il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione ed il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare.

L'approccio di revisione sulle voci di bilancio in questione ha previsto, in via preliminare, la comprensione e la valutazione delle metodologie e delle procedure definite dalla Società, ed approvate dal Consiglio di Amministrazione in data 19 dicembre 2013 e successivamente aggiornate in data 7 maggio 2019, per la verifica dell'indipendenza e della competenza delle società di valutazione esterne indipendenti incaricate della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso, nonché delle procedure che regolano la selezione e la rotazione dei Periti e lo scambio di informazioni tra il management della Società responsabile per la gestione del patrimonio immobiliare e i Periti medesimi.

L'approccio di revisione ha, quindi, previsto l'effettuazione di test di conformità sui controlli posti in essere dalla Società nell'ambito dei sopramenzionati processi e procedure per la verifica dei modelli di valutazione al *fair value* predisposti dai Periti e degli esiti scaturenti da tali modelli. Tenuto conto dell'attività di comprensione, valutazione e validazione dei controlli interni sopra menzionati, abbiamo quindi provveduto a pianificare e svolgere i test di validità sulle voci di bilancio in oggetto.
A tale proposito, segnaliamo che le verifiche di dettaglio sul portafoglio immobiliare sono state da noi svolte su un campione di investimenti ritenuto rilevante sulla base del rischio e della dimensione dei singoli investimenti, in un'ottica di selezione di tutte le tipologie di investimento e di tutti i Periti, nonché di rotazione del portafoglio immobiliare oggetto di analisi.

In particolare, abbiamo verificato la ragionevolezza delle metodologie adottate e delle principali assunzioni riflesse nei modelli valutativi utilizzati (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari) attraverso la lettura e l'analisi delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti e mediante colloqui con il management della Società e con i responsabili delle società di valutazione esterne indipendenti; tali analisi e tali colloqui sono avvenuti con il coinvolgimento degli esperti della rete PwC nell'ambito delle valutazioni degli investimenti immobiliari. Particolare enfasi è stata posta alla verifica della ragionevolezza, valutata anche alla luce dell'incertezza di mercato connessa alla pandemia Covid-19 e delle conseguenti possibili ripercussioni sul *business* della Società, dei parametri maggiormente sensibili per la determinazione del *fair value*, quali i canoni di mercato attesi, il tasso di sfitto atteso, il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione ed il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare rispetto alle prassi valutative normalmente adottate per la valutazione di investimenti immobiliari similari appartenenti al settore di riferimento della Società. Per quanto attiene le iniziative immobiliari in corso oggetto di selezione abbiamo, inoltre, verificato la coerenza tra i costi a finire inclusi nel modello di valutazione ed i budget dei costi approvati dal Consiglio di Amministrazione della Società.

Abbiamo verificato, inoltre, su base campionaria la coerenza tra i flussi finanziari inseriti nei modelli di valutazione ed i canoni previsti nei contratti di affitto sottoscritti con i locatari nonché tra i dati relativi al costo per assicurazione ed all'Imposta Municipale Unica con la relativa documentazione.

Per gli investimenti oggetto di selezione abbiamo, inoltre, verificato l'accuratezza matematica dei modelli di valutazione predisposti dalle società di valutazione esterne indipendenti.

Infine, tenuto conto che la valutazione al *fair value* degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso richiede l'utilizzo di modelli valutativi alimentati da dati non direttamente osservabili sul mercato (Livello 3 della gerarchia del *fair value* prevista dal principio contabile internazionale IFRS 13 adottato dall'Unione Europea), abbiamo verificato l'informativa fornita dalla Società nelle note di commento al bilancio d'esercizio relativamente alla metodologia adottata per la determinazione del *fair value*, alla stima dei dati di input, agli esiti delle valutazioni effettuate ed all'analisi di sensitività del *fair value*.

Trattamento contabile dell'operazione di cessione di alcuni investimenti immobiliari

Si veda la nota 7 e 18 e i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" delle note di commento al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021

In data 25 novembre 2021, la Società ha effettuato un'operazione di cessione di un portafoglio immobiliare costituito da 5 ipermercati e 1 supermercato (di seguito, anche il "Portafoglio") il cui *fair value* alla data di cessione è stato stimato da una società di valutazione esterna indipendente pari a circa 140 milioni di Euro.
L'operazione di cessione è stata realizzata attraverso: i) l'apporto preliminare del Portafoglio e di un finanziamento bancario di 77 milioni di Euro in un fondo di investimento immobiliare alternativo di diritto italiano denominato Fondo Juice, ottenendo così un'interessenza del 100% nello stesso fondo (60% quote di classe A del Fondo Juice con rendimento privilegiato e 40% quote di classe B del Fondo Juice con rendimento subordinato al rendimento ed al rimborso delle quote di classe A); ii) la contestuale cessione, per un controvalore pari a circa 38 milioni di Euro, delle quote di classe A del Fondo Juice a Corallo Lux HoldCo Sarl determinando una quota di possesso del Fondo Juice da parte di IGD del 40% (quote di classe B) e di Corallo Lux HoldCo Sarl del 60% (quote di classe A).

L'approccio di revisione ha previsto, in via preliminare, la comprensione dell'analisi svolta dalla Società in merito all'eliminazione delle attività nette oggetto di cessione ed alla qualificazione dell'investimento del 40% nelle quote di classe B del Fondo Juice come società collegata ai sensi del principio contabile internazionale IAS 28 adottato dall'Unione Europea.

Successivamente, abbiamo svolto un'analisi critica dei documenti contrattuali, colloqui con il *managament* del Gruppo IGD nonché la lettura dei verbali del Consiglio di Amministrazione della Società, anche attraverso il coinvolgimento degli esperti della rete PwC in materia di interpretazione ed applicazione dei principi contabili internazionali.

Inoltre, abbiamo verificato la correttezza delle scritture contabili relative alla cancellazione delle attività nette cedute e all'iscrizione dell'investimento nel Fondo Juice tra le partecipazioni in società collegate.

La Società, a seguito di un'analisi svolta tenendo in particolare considerazione la *governance* del Fondo Juice e i diversi diritti spettanti alle quote di classe A e di classe B, ha concluso che la partecipazione nel Fondo Juice riflette un investimento qualificabile come società collegata, ai sensi del principio contabile internazionale IAS 28 adottato dall'Unione Europea.

A seguito della perdita del controllo delle attività nette oggetto di cessione da parte della Società, nel bilancio d'esercizio la Società ha adottato il seguente trattamento contabile:

i) Eliminazione delle attività e delle passività connesse al Portafoglio oggetto di cessione;
ii) Rilevazione dell'interessenza del 40% nel Fondo Juice al relativo *fair value* alla data di perdita del controllo.

Tale aspetto è stato considerato di particolare rilevanza per la revisione legale del bilancio d'esercizio in considerazione del significativo impatto sulle attività e passività della Società e della complessità dell'analisi del trattamento contabile.

Abbiamo verificato la ragionevolezza della stima contabile effettuata dalla Società del *fair value* delle quote di classe B del Fondo Juice, alla data di perdita del controllo delle attività nette cedute, ai sensi del principio contabile internazionale IFRS 13 adottato dall'Unione Europea, anche attraverso il coinvolgimento degli esperti della rete PwC nell'ambito delle valutazioni.

Infine, abbiamo verificato l'informativa di bilancio fornita dalla Società in merito al trattamento contabile adottato.

Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note di commento i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA non si estende a tali dati.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio d'esercizio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

L'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA ci ha conferito in data 18 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) n° 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) n° 2019/815

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) n° 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - *European Single Electronic Format*) (di seguito, il "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs n° 39/2010 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/1998

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Società al 31 dicembre 2021, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/1998, con il bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs n° 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Bologna, 16 marzo 2022

PricewaterhouseCoopers SpA

Giuseppe Ermocida
(Revisore legale)

5.13 Relazione del Collegio Sindacale

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE

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

Sede Legale Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13 BOLOGNA
Rea 458582 Registro Imprese 00397420399
Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro € 650.000.000,00
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.P.A. ai sensi dell'art. 153 del Dlgs 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile

* * * * *

Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

* * * * *

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 ("**TUF**") e dell'art. 2429 Codice Civile, è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti sull'attività di vigilanza svolta nell'esercizio e sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati.

Il Collegio Sindacale è altresì chiamato a fare osservazioni e proposte in ordine al Bilancio, alla sua approvazione ed alle materie poste all'ordine del giorno dell'assemblea della società.

Preliminarmente si dà atto che il Collegio Sindacale, nell'attuale composizione, è stato nominato dall'Assemblea dei Soci del 15 aprile 2021.

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 *infra* riferito, le informazioni per lo svolgimento delle funzioni proprie del Collegio Sindacale sono state assunte attraverso apposite riunioni, nonché con audizioni delle strutture aziendali ed in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

Il Collegio, con i propri componenti, ha assistito alle riunioni dei Comitati societari: in particolare del Comitato Controllo e Rischi, del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate avvalendosi altresì di un proficuo scambio di informazioni con la Società di Revisione PriceWatherhouseCoopers S.p.A. (di seguito anche "PWC" o la "Società di Revisione"), con il Dirigente Preposto, con l'*Internal Audit* e con l'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001.

Il Collegio Sindacale rileva preliminarmente che il Bilancio d'esercizio e consolidato, chiuso al 31 dicembre 2021, è redatto in applicazione dei principi contabili internazionali *IAS – IFRS* (*International Accounting Standards* e *International Financial Reporting Standard*) emanati dall'*International Accounting Standards Board – IASB (International Accounting Standards Board)*, omologati dalla Commissione Europea ed attualmente in vigore. Ove necessario, si fa riferimento ai documenti interpretativi emanati dallo IASB (*International Accounting Standards Board)* stesso, ovvero dall'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*), nonché dai documenti predisposti dall'OIC (*Organismo Italiano di Contabilità*).

Quanto sopra premesso, di seguito si forniscono le informazioni, tra le altre, richiamate nella comunicazione Consob n.1025664 del 6 aprile 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella stesura della presente Relazione, quindi, il Collegio si attiene allo schema ed alla numerazione contenuta nella sopra citata comunicazione Consob.

I. INDICAZIONI SULLE OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO ECONOMICO, FINANZIARIO E PATRIMONIALE EFFETTUATE DALLA SOCIETA'

A livello societario i fatti di maggior rilievo dell'anno 2021 possono essere così riepilogati:

- In data 13 gennaio 2021 IGD ha pubblicato un avviso mediante il quale ha comunicato la volontà di esercitare l'opzione di rimborso anticipato del prestito obbligazionario denominato *"€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021"* (ISIN: XS1425959316), in circolazione per un importo in linea capitale complessivo pari ad Euro 70.793.000. In data 1 marzo 2021 ha rimborsato le relative obbligazioni.
- Il 25 febbraio 2021 il Consiglio di Amministrazione, in linea con l'obiettivo strategico di mantenere un profilo investment grade, ha dato mandato a CBRE, primario advisor internazionale, di avviare una procedura per la cessione di un portafoglio composto da ipermercati e supermercati stand-alone, per un valore massimo pari a circa 185 milioni di Euro.
- In data 15 aprile 2021 l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IGD Siiq S.p.A. ha

provveduto alla nomina del Consiglio d'Amministrazione che rimarrà in carica fino alla data dell'assemblea che approverà il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, determinando in 11 il numero dei componenti del Consiglio d'Amministrazione, e ha nominato altresì il Collegio Sindacale che rimarrà in carica per il medesimo periodo.

- In data 20 aprile 2021 il Consiglio di Amministrazione di IGD, nominato dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 15 aprile 2021, per il triennio 2021 - 2023, ha nominato Rossella Saoncella Presidente del Consiglio di Amministrazione e ha confermato Claudio Albertini Amministratore Delegato. Inoltre, ha nominato quale Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione il Consigliere Stefano Dall'Ara. Il Consiglio di Amministrazione ha attribuito all'Amministratore Delegato deleghe analoghe a quelle assegnate nel precedente mandato, nonché le medesime funzioni nell'ambito del sistema di controllo interno e gestione dei rischi. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha nominato i Comitati endoconsiliari.
- In data 2 luglio 2021 è stata costituita la società IGD Service S.r.l. con capitale sociale pari ad Euro 10 migliaia, controllata al 100% da IGD SIIQ S.p.A..
- In data 21 luglio 2021 le assemblee dei soci delle società controllate IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., RGD Ferrara S.r.l. e IGD Service S.r.l. hanno approvato il progetto unico di fusione e scissione che ha previsto: (i) fusione per incorporazione di RGD Ferrara 2013 S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. in IGD Management S.r.l. e (ii) scissione parziale e proporzionale di IGD Management post-fusione a favore della Società IGD Service S.r.l.. Obiettivo principale è stata la riorganizzazione e razionalizzazione della struttura partecipativa del Gruppo riducendo il numero di partecipate e separando, ove possibile, l'attività relativa all'affitto dei rami d'azienda (licenze) dall'attività di locazione immobiliare «pura» (proprietà immobiliari), anche al fine ultimo di trasformare in SIINQ la controllata immobiliare in un'ottica di ottimizzazione economica e fiscale.
- In data 22 settembre 2021 sono stati registrati, presso l'Ufficio delle Entrate di Bologna, gli atti di fusione e scissione.
- In data 30 settembre 2021 l'agenzia di rating Fitch Ratings Ltd ha confermato il rating Investment Grade BBB- modificando l'outlook da Negative a Stable; la revisione dell'outlook si basa sulla migliorata visibilità dei redditi da locazione, favorita dalla graduale ripresa degli ingressi e delle vendite dei tenants nei centri commerciali di IGD.
- In data 25 novembre 2021 IGD ha sottoscritto con Intermediate Capital Group ("ICG", società globale di asset management, quotata al London Stock Exchange) il contratto definitivo in esecuzione dell'Accordo preliminare del 21 ottobre 2021, che aveva per oggetto la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare di ipermercati e

supermercati, per un valore pari a 140 milioni di euro, in linea con il book value al 30 giugno. L'operazione si è realizzata mediante apporto dell'intero portafoglio immobiliare nel "Fondo Juice" – fondo di investimento immobiliare alternativo (AIF di diritto italiano) gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A. – del quale ICG deterrà, per il tramite di Corallo Lux Holdco S.a.r.l. (società del gruppo ICG), il 60% (quote di classe A con rendimento privilegiato) e IGD il 40% (quote di classe B, con rendimento subordinato), con l'obiettivo di valorizzare ulteriormente il portafoglio nei prossimi anni e cederlo sul mercato alle migliori condizioni possibili.

- Per effetto dell'operazione, IGD ha incassato circa 115 milioni di euro, al netto della quota reinvestita nel Fondo Juice; queste risorse finanziarie hanno consentito al Gruppo IGD di ridurre il Loan to Value e, unitamente alla liquidità già disponibile, di avere già quasi interamente coperte le scadenze finanziarie per l'intero 2022.
- In data 10 dicembre 2021 IGD Service s.r.l., società controllata al 100% da IGD SIIQ S.p.A., ha sottoscritto un accordo quadro con la società DoMa S.r.l. che prevede:
  - in data 1 gennaio 2022 la cessione da parte di IGD Service s.r.l. a DoMa S.r.l. del ramo d'azienda relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per un corrispettivo pari ad Euro 1 milione;
  - la sottoscrizione di un contratto di gestione a favore di IGD Service S.r.l. della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» della durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 3 anni;
  - risoluzione, in data 1 gennaio 2022, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» con scadenza originale 30 giugno 2022.
- In data 28 dicembre 2021, IGD Management SIINQ S.p.A. ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1 gennaio 2022. L'adesione al regime speciale comporta, oltre al rispetto dei requisiti oggettivi, soggettivi e statutari previsti per le SIINQ, anche l'obbligo di redigere il bilancio in base ai principi contabili internazionali. Fino al 31 dicembre 2020 IGD Management SIINQ S.p.A. ha predisposto il bilancio secondo i principi contabili italiani. Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2021, in conformità alla normativa vigente sulle SIINQ, è stato redatto secondo gli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea.

Con riferimento all'andamento economico e finanziario della Capogruppo gli eventi possono essere così sintetizzati:

Il bilancio al 31 dicembre 2021, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un utile netto pari a Euro 54.093 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 120.466 migliaia, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1,2 milioni, pari al 5,3%, principalmente per effetto dell'operazione di conferimento, perfezionata in data 25 novembre 2021, di 5 ipermercati e 1 supermercato nel fondo Juice, di cui è dato conto in precedenza.

I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in decremento rispetto all'esercizio precedente, con una incidenza sui ricavi, in leggero miglioramento, che passa dal 26,8% al 26,4%. Anche nell'esercizio in corso i costi operativi accolgono le note di credito emesse per sconti su canoni già fatturati nell'ambito delle azioni di sostegno post lockdown agli operatori.

Il risultato operativo positivo, pari ad Euro 85 milioni, risulta incrementato per Euro 117 milioni rispetto all'esercizio precedente, per effetto delle minori svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 0,3 milioni rispetto ad una svalutazione pari ad Euro 111,5 milioni al 31 dicembre 2020.

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2021, pari Euro 32,3 milioni, risulta in decremento per Euro 2,1 milioni, rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2020 per circa 158,9 milioni di Euro

Nel corso del 2021, 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). Il Collegio è sempre stato prontamente informato da parte dell'Amministratore Delegato circa gli effetti della pandemia e l'ottemperanza alle diverse disposizioni emanate, volta per volta, dalle autorità competenti.

Tali operazioni, per quanto a conoscenza di questo Collegio Sindacale, non sono risultate manifestamente imprudenti o azzardate, né in potenziale conflitto di interessi, né in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea degli Azionisti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

La Relazione sulla gestione degli Amministratori 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 2021 – si sono conservati in capo alla Società IGD SIIQ S.p.A. i requisiti: (i) soggettivi; (ii) statutari ed (iii) oggettivi previsti dal regime speciale delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ), introdotte dall'art. 1 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 – Legge Finanziaria 2007 – nonché dall'art. 3 del D.M. 7 Settembre 2007 n. 174.

Nel corso dell'esercizio appena terminato (2021), la Società non ha deliberato la distribuzione di alcun dividendo.

II. III. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI COMPRESE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE E VALUTAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELLE INFORMATIVE RESE DAGLI AMMINISTRATORI IN ORDINE AD OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE

La Relazione sulla gestione e le informazioni prodotte in Consiglio di Amministrazione, ovvero ricevute dall'Amministratore Delegato ovvero dal *management* aziendale della Società nell'ambito dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale non hanno evidenziato l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali perfezionate con parti terze, con società del Gruppo o con parti correlate.

La Società, in linea con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance, con particolare riferimento alle informazioni "privilegiate" (ovvero "*price sensitive*") *ex* art. 114, comma 1, del TUF, nonché in linea con la disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), ha adottato un Regolamento per la Gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle Informazioni Riservate e Privilegiate e la tenuta del Registro Insider.

Il Consiglio di Amministrazione del 29 dicembre 2021, tenuto conto del preventivo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, espresso in data 27 dicembre 2021, ha approvato, con riferimento ad un accordo quadro del 7 novembre 2018 sottoscritto con Coop Alleanza (avente ad oggetto le riduzioni degli ipermercati insediati nei Centri Commerciali "Katanè" e "La Torre") la sottoscrizione di un accordo integrativo avente ad oggetto la nuova proroga del termine dal 31 dicembre 2021 fino al 31 maggio 2022. Più in dettaglio, la società ha ricevuto una comunicazione in data 22 dicembre 2021 da Coop

Alleanza con cui viene comunicato:

- che Coop Alleanza si è determinata alla ricerca di un partner che, forte di una più significativa presenza e di una maggiore conoscenza del territorio siciliano, potesse proseguire l'attività commerciale con maggiori prospettive di sostenibilità e crescita a lungo termine;
- che Coop Alleanza in esito a tale ricerca, in data 5 agosto 2021, ha sottoscritto con NEW FDM S.p.A. – Gruppo Radenza ("Radenza") un accordo – soggetto a condizioni sospensive il cui verificarsi è previsto entro il mese di dicembre 2021 – per la cessione dell'intero ramo d'azienda Coop Sicilia, comprensivo dei relativi contratti di locazione e impegni contrattuali di varia natura, ivi inclusi i contratti di interesse di IGD in argomento ("Ramo d'Azienda"). Tale accordo prevede altresì la sottoscrizione di un contratto di master franchising per consentire a Radenza la prosecuzione dell'attività dei punti vendita sotto l'insegna 'Coop';
- che il perfezionamento dell'accordo con Radenza è previsto per il giorno 27 dicembre 2021 e con efficacia dal 1°gennaio 2022;
- che Coop Alleanza chiede ad IGD, per consentire una revisione della situazione verificatasi con il trasferimento del Ramo d'Azienda a Radenza, una nuova proroga del termine previsto dall'accordo quadro del 2018, come successivamente modificato, fino al 31 maggio 2022, al fine di consentire una negoziazione in buona fede tra il partner individuato e IGD — in consultazione e con il supporto di Coop Alleanza — volta a trovare una soluzione complessiva e definitiva per l'ipermercato Katané e l'ipermercato La Torre, che sia alternativa a quella prevista nell'accordo quadro e funzionale rispetto all'operatività che il partner locale si impegna a portare avanti a lungo termine;
- che fino a quando non saranno sottoscritti nuovi contratti di locazione tra IGD ed il partner locale, continueranno a trovare applicazione gli attuali contratti in essere rispetto ai quali – salvo liberazione anticipata da parte di IGD – Coop Alleanza risponderà per le obbligazioni del conduttore ex art. 36 l. 392/1978.

IV. OSSERVAZIONI E PROPOSTE SUI RILIEVI E RICHIAMI DI INFORMATIVA CONTENUTE NELLA RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE E NELLA RELAZIONE AGGIUNTIVA

Si ricorda che alla società PriceWaterhouseCoopers S.p.A., è stato conferito l'incarico di revisione legale, per il periodo 2013-2021, dall'Assemblea degli Azionisti del 18 Aprile 2013, su proposta motivata del Collegio Sindacale e sulla base di una valutazione ed analisi tecnico-economica, ai sensi della normativa vigente.

Il Bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2021 è stato sottoposto alla revisione della predetta Società di Revisione, che ha rilasciato le proprie relazioni, ex artt. 14 e del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del regolamento (UE) n. 537/2014, in data 16 marzo 2022.
Per quanto riguarda i giudizi e le attestazioni, la Società di Revisione nella Relazione sulla revisione contabile sul bilancio ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che i bilanci separato e consolidato della IGD SIIQ S.p.A. e del Gruppo IGD forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, in conformità agli IFRS adottati dall'Unione europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005;
- rilasciato un giudizio di coerenza dal quale risulta che la relazione sulla gestione che correda il bilancio separato e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e sugli assetti proprietari ai sensi dell'art.123-bis comma 4 del TUF, sono redatte in conformità alle norme di legge;
- dichiarato, ai sensi dell'art. 14 comma 2 lettera e) del D.Lgs 39/2010, sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, di non aver nulla da riportare.
- rilasciato un giudizio sulla conformità del progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato, compresi nella relazione finanziaria annuale, alle disposizioni del regolamento delegato UE n. 2019/815, a integrazione della direttiva n. 2004/109/CE.

In data 16 marzo 2022 la Società di Revisione ha altresì presentato al Collegio sindacale la Relazione aggiuntiva prevista dall'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014, dalla quale non risultano carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portate all'attenzione dei responsabili dell'attività di governance.
Nella relazione Relazione aggiuntiva la Società di Revisione ha presentato al Collegio sindacale anche la dichiarazione relativa all'indipendenza, così come richiesto dall'art. 6 del regolamento (UE) n. 537/2014, dalla quale non emergono situazioni che abbiano compromesso l'indipendenza.

V. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE DENUNCIE EX ART. 2408 DEL CODICE CIVILE ED INIZIATIVE INTRAPRESE

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2021, 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 2021 e sino alla data di redazione della presente Relazione, esposti presentati da Azionisti e/o da terzi; né è a conoscenza di esposti e/o rilievi che siano stati presentati alla Società da Azionisti e/o da terzi, pertanto nessuna iniziativa è stata in tal senso intrapresa dal Collegio Sindacale.

VII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI SUPPLEMENTARI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE E DEI RELATIVI COSTI

Vi segnaliamo che alla Società di Revisione è stato affidato l'incarico di revisione legale, l'incarico continuativo di revisione del bilancio d'esercizio e del consolidato con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021 unitamente al giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1 lettere c, d, f, l, m ed al comma 2 lettera b dell'art. 123 bis del citato D.Lgs. 58/1998 presentato nella Relazione del Governo societario e gli Assetti Proprietari. Gli importi sostenuti per tali attività sono stati pari ad Euro 164 migliaia per l'esercizio 2021. La Società di Revisione e/o da altre entità appartenenti al suo Gruppo, hanno percepito altresì Euro 25 migliaia per la revisione del bilancio di sostenibilità. L'attività di revisione legale relativa alle Società controllate rumene (Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.r.l.) è stata affidata alla PriceWaterhouseCoopers Audit S.r.l. alla quale è stato riconosciuto un compenso di Euro 27 migliaia.

Alla Società di Revisione è stato inoltre demandato lo svolgimento dell'attività di revisore legale delle Società controllate: (i) IGD Management S.r.l.; (ii) IGD Service S.r.l.; (iii) Porta Medicea S.r.l. e (iv) Arco Campus S.r.l.. L'importo complessivo è stato di Euro 57 migliaia.

Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori in adempimento all'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti hanno indicato i corrispettivi complessivamente di competenza dell'esercizio 2021 sia per i servizi di revisione sia per altre prestazioni rese dalla PriceWaterhouseCoopers S.p.A. e/o da altre entità appartenenti al suo Gruppo. Tali corrispettivi sono ammontanti a 273 migliaia di Euro.

VIII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI A SOGGETTI

LEGATI ALLA SOCIETA' INCARICATA DELLA REVISIONE DA RAPPORTI CONTINUATIVI E DEI RELATIVI COSTI

Il Collegio non è a conoscenza del conferimento, nel corso dell'esercizio 2021 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 2021 DAL COLLEGIO SINDACALE

Nel corso dell'esercizio 2021, 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 i seguenti:

- Parere espresso per il compenso ulteriore attribuito per le cariche di Presidente, Vice Presidente e Amministratore Delegato;
- Audizione per la nomina dell'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001;
- Audizione per l'attribuzione dei compensi ulteriori per i componenti dei Comitati Endoconsiliari;
- Parere espresso per l'erogazione in favore del Direttore Generale alla Gestione e Direttore Commerciale, Daniele Cabuli, a far data dal 1° gennaio 2022 dell'incentivo all'uscita (incentivo all'esodo);
- Audizione per approvazione della proposta di rinnovo dell'incarico di Responsabile della Funzione di Internal Audit per lo svolgimento delle attività di verifica afferenti l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- Parere per la nomina di un nuovo Dirigente con Responsabilità Strategiche;
- Parere espresso in relazione all'approvazione della "Relazione sulla Remunerazione e sui Compensi Corrisposti" riferita ai componenti dell'Organo di Amministrazione, del Collegio Sindacale, dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società.

X. INDICAZIONI DELLA FREQUENZA E DEL NUMERO DELLE RIUNIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

Il Consiglio di Amministrazione, di norma, si riunisce nel rispetto dei termini di frequenza e con la cadenza prevista nel calendario finanziario, reso noto al Mercato in osservanza alle disposizioni previste dalle Istituzioni di Borsa. Esso inoltre si riunisce quando esigenze di opportunità e di necessità, su specifici argomenti che rivestono importanza per la gestione

societaria, lo richiedano. Nel corso dell'esercizio 2021, si sono tenute n. 11 (undici) sedute complessive, nelle date del 28 gennaio 2021, 25 febbraio 2021, 20 aprile 2021, 6 maggio 2021, 30 giugno 2021, 15 luglio 2021, 5 agosto 2021, 12 ottobre 2021, 4 novembre 2021, 14 dicembre 2021 e 29 dicembre 2021.

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 ed in forza di 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 conforme alla normativa in materia di equilibrio tra i generi vigente (Legge 160/2019 cd. "Legge di Bilancio" che ha modificato gli artt. 147-ter, comma 1-ter, e 148, comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011).

Il Consiglio di Amministrazione ha affidato alla Società di consulenza Egon Zehnder International S.p.A. il processo di autovalutazione della propria performance (Board Review) relativamente alla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio e dei Comitati relativi, così come accaduto per l'anno precedente.

I risultati di tale attività sono stati illustrati nel corso del Consiglio di Amministrazione del 24 febbraio 2022 le cui risultanze sono riportate nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari.

Il Collegio Sindacale si è riunito si è riunito 9 (nove) volte nelle date del 22 febbraio, 13 aprile, 20 aprile, 4 maggio, 29 luglio, 29 ottobre, 15 novembre, 14 dicembre e 20 dicembre.

Il Collegio Sindacale ha sempre garantito la presenza con almeno uno dei suoi membri alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, ha altresì garantito la presenza (i) alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi; (ii) alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione; iii) alle riunioni del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate. Il Collegio Sindacale ha inoltre promosso ed ha partecipato ad incontri e riunioni effettuate con l'Alta Dirigenza della Società e con i rappresentanti della Società di revisione e con l'Internal Audit.

Il Collegio Sindacale svolge inoltre la funzione di coordinamento e di indirizzo del Comitato per il controllo interno e la Revisione contabile, ai sensi dell'art.19 del D.Lgs. 39/2010. La Società, recependo il suggerimento contenuto nell'articolo 7 del Codice di Autodisciplina, edizione luglio 2018, ha previsto nel proprio Regolamento di *Governance*, le modalità operative finalizzate a favore il Coordinamento tra le funzioni di controllo, che si

concretizzano, tra l'altro, nel riunire almeno una volta all'anno tutti gli Organismi di Controllo in modo da dar loro la possibilità di un confronto effettivo circa le tematiche che ognuno di loro affronta durante l'attività svolta durante l'esercizio. Si evidenzia che con riferimento all'esercizio 2021 sono stati organizzati 2 (due) incontri, rispettivamente, nel mese di agosto 2021 per la presentazione delle Attività di Audit con riferimento alla Relazione Finanziaria Semestrale al 30.06.2021 e nel mese di febbraio 2022 in merito al progetto di bilancio 2021.

XI. OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE E SUL RISPETTO DELLE NORME DI LEGGE E DI STATUTO

La Società è, a parere del Collegio Sindacale, amministrata con competenza e nel rispetto delle norme di legge e di Statuto. L'articolazione dei poteri e delle deleghe, così come risultano attribuite, appaiono adeguate alle dimensioni ed all'operatività della Società e risultano adeguatamente indicate nella Relazione degli Amministratori. Tale attività amministrativa non ha dato luogo a rilievi e/o osservazioni da parte nostra. Preme al Collegio Sindacale in particolare rilevare che esso, per quanto di sua competenza, ha preso conoscenza e vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, informazioni raccolte dai responsabili delle funzioni aziendali, incontri con il Dirigente Preposto alla redazione di documenti contabili societari, con l'Internal Audit, con il Comitato di Controllo e Rischi, con il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nonché con i responsabili della Società di Revisione, ai fini del reciproco scambio di informazioni. In particolare, per quanto attiene ai processi deliberativi del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze consiliari, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dagli Amministratori ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da analisi e pareri – prodotti all'interno o, quando necessario, da professionisti e/o società esterne – riguardanti soprattutto la congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro conseguente rispondenza all'interesse della Società.

Si rammenta che ai lavori consiliari ha partecipato stabilmente, di diritto, per l'illustrazione e l'analisi dei provvedimenti oggetto di delibera, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari. Hanno partecipato altri Dirigenti con Responsbilità Strategiche in funzione degli specifici argomenti posti all'ordine del giorno.

In ottemperanza al Richiamo d'attenzione di Consob n.1/21 del 16 febbraio scorso, il Collegio ha posto particolare attenzione alla pianificazione messa in atto dalla Società, considerando i

possibili impatti sugli obiettivi ed i rischi d'impresa derivanti dalla pandemia.

XII. OSSERVAZIONI SULLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento.

L'assetto organizzativo della Società appare adeguato alle dimensioni ed alle esigenze operative della società. Da parte nostra, non vi sono rilievi od osservazioni quanto alla struttura organizzativa della Società.

Non abbiamo rilevato particolari carenze, criticità gravi o situazioni da riferire in questa sede sull'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure, preso atto delle azioni di miglioramento poste in essere per una azione di efficentamento della struttura organizzativa.

L'organizzazione ed i servizi, sia quelli strutturati all'interno della Società, sia quelli in outsourcing, risultano adeguati ed assolvono tempestivamente ed in modo adeguato agli adempimenti necessari, sia dal punto di vista delle disposizioni normative, sia ai fini di una corretta, efficace ed efficiente gestione aziendale.

Da parte di questo Collegio Sindacale, non vi sono criticità da segnalare e/o rilievi significativi da formulare, relativamente alla struttura organizzativa della Società. Non sono state riscontrate particolari carenze, ovvero situazioni da riferire in questa sede in ordine all'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure.

Si ritiene opportuno segnalare che il dott. Daniele Cabuli, con effetto dal primo gennaio 2022, a seguito del pensionamento anticipato (rispetto alla data di naturale maturazione dei requisiti per la pensione di anzianità), ha rassegnato le sue dimissioni e, conseguentemente, il Consiglio di Amministrazione, previo parere del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato di sopprimere il ruolo di Direttore Generale alla Gestione, provvedendo a nominare il Direttore Commerciale, ricoperto dallo stesso ad interim, redistribunedo le ulteriori deleghe e funzioni allo stesso attribuite, all'interno della organizzazione aziendale. Per effetto del pensionamento anticipato, il dott. Daniele Cabuli ha rassegnato, altresì, le dimissioni da tutte le cariche ricoperte nelle società del Gruppo.

XIII. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, anche attraverso i periodici incontri con: (i) il Dirigente Preposto alla redazione

dei documenti contabili societari; (ii) l'*Internal Audit*; (iii) Comitato Controllo e Rischi; (iv) l'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001; (v) il Responsabile della società di revisione; (vi) l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo interno e di gestione dei rischi, (vii) la Funzione Anticorruzione nominata in relazione alla certificazione ISO37001, nonché attraverso l'acquisizione degli atti e della documentazione societaria e con colloqui con l'Alta Direzione. Da tale attività il Collegio ha potuto constatare che il sistema non ha evidenziato criticità significative.

L'attività di Internal Audit è stata affidata in *outsourcing* ad una Società preposta a tale funzione, la quale riferisce periodicamente al Collegio Sindacale, al Comitato di Controllo e Rischi ed all'Organismo di Vigilanza, sia sull'attività concretamente svolta, sia sullo stato di avanzamento dei lavori, rappresentando, ove se ne ravvisi l'opportunità, le specifiche esigenze operative, nonché le modalità più idonee allo svolgimento del "Piano di Lavoro".

Il Responsabile della funzione di *Internal Audit* svolge anche un'attività di coordinamento per il processo di *Enterprice Risk Mangement* ("ERM") assicurando una reportistica all'Amministratore incaricato del sistema di controllo e rischi, nonché al Comitato Controllo e Rischi e, ove richiesto, al Consiglio di Amministrazione. Si rileva che, per l'esercizio 2021, le attività di verifica della corretta applicazione dei controlli previsti nelle Matrici Rischi Controlli 262 sono state svolte, per conto del Dirigente Preposto, dalla funzione di *Internal Audit,* affidata in *outsourcing* alla Società Grant Thornton Counsultants Srl, nella persona del dott. Mario Galiano, *partner* della società. Dalla relazione annuale del Dirigente Preposto emerge che la mappatura dei processi, dei rischi e dei controlli è stata effettuata per tutte le società del gruppo IGD rientranti nello *scope* oltre che per la Romania.

Il Comitato per il Controllo e Rischi e l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 hanno reso le proprie rispettive relazioni sulla attività svolta nel corso dell'esercizio.

In base a quanto constatato ed alle informazioni avute nei periodici incontri con il Comitato di Controllo e Rischi, con l'Internal Audit, con la Società di revisione e con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, oltre all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi ed all'Organismo di Vigilanza, costituito nell'ambito del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01, riteniamo che il sistema del controllo interno sia adeguato alle esigenze ed alla operatività della Società e che esso sia affidabile ed in grado di agire con adeguata tempestività.

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 2021, non ha rilevato situazioni che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno nel suo complesso. Il sistema di controllo interno infatti non ha evidenziato, a parere del Collegio Sindacale, carenze significative, attesa la prosecuzione nella ricerca da parte delle funzioni competenti di una costante attività di revisione e di perfezionamento metodologico ed organizzativo, che ha permesso di ottenere un adeguato grado di attendibilità, sia in termini di efficacia, sia in termini di efficienza sul sistema dei controlli interni.

XIV. OSSERVAZIONI SUL SISTEMA AMMINISTRATIVO – CONTABILE E SULLA AFFIDABILITA' DI QUEST'ULTIMO A RAPPRESENTARE CORRETTAMENTE I FATTI DI GESTIONE

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo – contabile, sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto della Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A., nonché dall'Internal Audit.

La struttura amministrativa-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali manifestatasi nel corso dell'esercizio 2021, sia in termini di risorse impiegate, sia in termini di professionalità coinvolte.

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, nelle scritture contabili, dei fatti di gestione. PriceWaterhouseCoopers S.p.A. ha altresì validato la completezza delle informazioni e dei criteri di valutazione per la redazione del bilancio separato e di quello consolidato e dell'informativa finanziaria senza alcun rilievo e/o osservazione. Essa ha inoltre validato la completezza e la coerenza della Relazione sulla gestione predisposta dall'organo amministrativo.

Pur non rientrando specificatamente nei compiti di questo Collegio il controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, essendo questo demandato alla Società di Revisione, riteniamo, sulla base delle informazioni avute, e delle verifiche dirette previste dagli articoli 2403 e seguenti Codice Civile, che il sistema amministrativo-contabile, nel suo complesso, sia adeguato ed affidabile e che i fatti di gestione siano rilevati con affidabilità e con una corretta tempestività.

Il Collegio Sindacale non ha osservazioni da riferire sull'adeguatezza del sistema

amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

L'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con riferimento all'informativa contabile contenuta nel bilancio d'esercizio ed in quello consolidato al 31 dicembre 2021, hanno reso attestazione, priva di rilievi, alla redazione dei documenti contabili societari nonché relativamente alla Relazione sulla gestione sull'attendibilità dell'andamento e del risultato della gestione, nonché una descrizione dei rischi ed incertezze cui è esposto l'emittente ed hanno altresì provveduto alla prescritta attestazione ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 Maggio 1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

XV. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DELLE DISPOSIZIONI IMPARTITE ALLE SOCIETÀ CONTROLLATE AI SENSI DELL'ART. 114 DLGS 58/1998 – ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate, ai sensi dell'art. 114, del D.Lgs. 58/98 e le ha ritenute idonee al fine di adempiere agli obblighi di comunicazione previste dalla legge.

In relazione agli stretti legami funzionali ed operativi, anche per effetto della presenza di persone di riferimento della società IGD SIIQ S.p.A. nelle controllate, vengono garantiti un corretto, costante ed adeguato flusso di informazioni, supportato altresì da idonei documenti ed elaborazioni contabili relative alla gestione delle partecipate.

Non si hanno osservazioni da formulare sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle Società controllate al fine di acquisire i flussi informativi necessari per assicurare il tempestivo adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla Legge.

La Società è pertanto in grado di adempiere, nei tempi e con le modalità richieste, agli obblighi in ordine ai fatti rilevanti, nonché pervenire al consolidamento dei dati previsti dalla Legge.

La Società è in grado di esercitare compiutamente sulle controllate l'attività di direzione e coordinamento, come esplicitamente considerato dalla norma.

Il Collegio Sindacale dà altresì atto che IGD SIIQ S.p.A., è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

XVI. OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE RIUNIONI TENUTESI CON LA SOCIETA' DI REVISIONE

Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette ed informazioni assunte dalla

Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A., l'osservanza delle norme e delle leggi inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato e della Relazione sulla gestione.

Il Collegio ha incontrato i Revisori incaricati sia del controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, sia della revisione legale del bilancio civilistico e del bilancio consolidato, attivando in tali occasioni un proficuo scambio di informazioni, così come richiesto dall'art. 150 del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.

Con PWC è stata esaminata in particolare l'applicazione dei principi contabili già in uso nonché 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 CORPORATE GOVERNANCE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

La Società, sin dall'ammissione alla quotazione (11 febbraio 2005), ha aderito al Codice di Autodisciplina attraverso l'adozione di un proprio Regolamento di Governance, ai principi ed alle raccomandazioni compendiate nel Codice di Autodisciplina elaborato su iniziativa di Borsa Italiana, dal Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate con lo scopo di disciplinare, nel rispetto delle disposizioni normative, la composizione, le competenze ed il ruolo degli organi sociali cui è demandata la gestione sociale. La Società ha adeguato negli anni il proprio Regolamento di Governance al Codice di Autodisciplina, di volta in volta vigente. Da ultimo la Società con riferimento all'ultima edizione del Codice di Corporate Governance, in vigore dal 1° gennaio 2021, ha proseguito il processo di adeguamento allo stesso, da ultimo adottando una Politica di Dialogo con gli Azionisti.

Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno, più comitati con funzioni consultive e propositive e precisamente: il Comitato Controllo e Rischi, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, quest'ultimo richiesto dal Regolamento Consob per la disciplina delle operazioni con parti correlate.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento *ex* art. 2497 cod. civ. da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 1, del Regolamento Mercati Consob, ai sensi del quale è previsto che i comitati raccomandati da codici di comportamento in materia di governo societario promossi dai gestori di mercati regolamentatisiano siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti.

I componenti dei succitati comitati sono stati eletti in occasione della prima seduta utile del Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021, a seguito del rinnovo dell'organo amministrativo attuato da parte dell'Assemblea degli azionisti tenutasi il 15 aprile 2021.

In particolare – in continuità con il precedente rinnovo degli organi sociali – non si è ravvisata la necessità di costituire un Comitato di Presidenza, tenuto conto degli assetti proprietari e di *governance* della Società. Rimangono in essere i seguenti Comitati:

- Comitato per le Nomine e per la Remunerazione istituito nel corso del 2012, recependo quanto indicato nel Codice di Autodisciplina, all'epoca vigente, accorpando le funzioni fino ad allora separatamente attribuite rispettivamente al "Comitato per le Nomine" ed al "Comitato per la Remunerazione". Esso si compone di n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi e indipendenti individuati nei Consiglieri Timothy Guy Michele Santini, in qualità di Presidente, Silvia Benzi e Rossella Schiavini, in qualità di membri. Alle riunioni del Comitato hanno partecipato, di norma, su invito del Presidente del Comitato stesso, il Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato, nonché il Direttore Amministrazione, Affari legali e Societari, Contratti, HR e IT per la specifica competenza in materia. Il Collegio Sindacale è invitato di diritto a tutte le riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione. Nel corso del 2021, il Comitato si è riunito 7 (sette) volte, nelle date dell'11 febbraio, 16 febbraio, 11 marzo, 25 marzo, 20 aprile, 30 giugno e 25 novembre, con la partecipazione del Collegio Sindacale, in particolare, dal 15 aprile 2021, il Presidente Gian Marco Committeri ha assistito 3 (tre) riunioni su 3 (tre).
- il Comitato di Controllo e Rischi è composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi ed indipendenti individuati nei Consiglieri Rossella Gualandri in qualità di Presidente, Rosa Cipriotti e Antonio Rizzi, in qualità di membri. Il Comitato si è riunito nel corso del 2021 con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali. Nel corso del 2021, il Comitato si è riunito 8 (otto) volte, nelle date del 28 gennaio, 22 febbraio, 20 aprile, 4 maggio, 30 giugno, 29 luglio, 29 ottobre, 19 novembre. Ai lavori del Comitato di Controllo e Rischi partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco designato da quest'ultimo nonché l'Amministratore Delegato in qualità

di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, dal 15 aprile 2021. Il Presidente del Collegio e talvolta alcuni membri dello stesso hanno partecipato a tutte le riunioni indette nel 2021.

- Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate è stato istituito in osservanza del disposto ex art. 2391 bis del Codice Civile e dell'art. 4 del Regolamento Operazioni con Parti Correlate emanato da Consob ed è attualmente composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi e indipendenti individuati nei Consiglieri Antonio Rizzi, in qualità di Presidente, Silvia Benzi e Robert Ambroix Gery in qualità di membri. Nel corso del 2021, il Comitato Parti Correlate si è riunito 4 (quattro) volte, nelle date del 25 febbraio, 9 aprile, 28 giugno e 27 dicembre, con la partecipazione del Collegio Sindacale, in particolare, dal 15 aprile 2021, alla sola riunione del 28 giugno 2021.

La Società ha ritenuto utile ed opportuno indicare le modalità operative al fine di favorire il coordinamento tra le attività di controllo, come di seguito riportate.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e il Presidente del Collegio Sindacale (anche nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno sulla Revisione Contabile), con la periodicità da questi identificata, e 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 Delegato (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 Societari, la Società di Revisione, il Presidente dell'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001, nonché la Funzione di Conformità.

Come detto in precedenza, sono state svolte due riunioni di tutti gli Organismi di Controllo nel corso del 2021, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria semestrale e della relazione finanziaria annuale.

La Società ha inoltre istituito l'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001, attualmente composto da n. 3 (tre) membri quali Gilberto Coffari in qualità di Presidente, Paolo Maestri e Alessandra De Martino in qualità di membri. Nel corso del 2021 l'Organismo si è riunito in

funzione delle esigenze evidenziate 6 (sei) volte. Esso si è avvalso della collaborazione dell'Internal Audit per lo svolgimento delle attività di verifica.

Il Collegio Sindacale a conclusione di quanto esposto, e verificatane l'operatività nel corso dell'esercizio, esprime una valutazione positiva sul sistema di *Corporate Governance* della Società.

XVIII. VALUTAZIONI CONCLUSIVE IN ORDINE ALL'ATTIVITÀ SVOLTA

Signori Azionisti,

a conclusione della presente Relazione desideriamo confermarVi che abbiamo svolto la nostra attività di vigilanza con la piena collaborazione degli Organi societari, dei Responsabili preposti all'attività amministrativa e gestionale, dell'Internal Audit, nonché dalla Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A..

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da segnalarVi; pertanto dalla nostra attività di verifica e controllo non sono emersi fatti significati suscettibili di segnalazione agli organi di vigilanza e controllo o di menzione nella presente relazione.

Non abbiamo rilievi ed osservazioni in proposito.

Il Collegio è sempre stato tempestivamente aggiornato dall'Amministratore Delegato e dalla struttura preposta circa l'ottemperanza ai diversi DPCM emanati dalle autorità competenti per contrastare la pandemia da Covid-19. Quanto all'Assemblea annuale convocata per il 14 aprile 2022, il Collegio Sindacale rileva che, con il decreto legge 30 dicembre 2021 n. 228 (cd. Mille proroghe) che aveva previsto la proroga delle disposizioni 'emergenziali' sullo svolgimento delle assemblee originariamente stabilite dal Decreto Cura Italia (art. 106 del decreto- legge 17 marzo 2020, n. 18 convertito in legge con modificazioni dalla L. 24 aprile 2020, n. 27) a causa della pandemia al 31 luglio 2022 e convertito, con modificazioni, con legge 25 febbraio 2022, n. 15 pubblicata in G.U. n. 49 del 28 febbraio 2022, viene autorizzato lo svolgimento a porte chiuse delle assemblee ordinarie e straordinarie, consentendo alla Società di prevedere negli avvisi di convocazione il ricorso a quegli strumenti, quali il voto di corrispondenza, il voto elettronico, la partecipazione in Assemblea con mezzi di telecomunicazione che consentono l'espressione del diritto di voto senza la necessaria presenza fisica dei soci in un unico luogo.

Vi è stata altresì fornita la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla politica di remunerazione e sui compensi ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, e dei Dirigenti con responsabilità strategica, nonché informazioni sulle partecipazioni azionarie detenute dai predetti soggetti nella Società ed anche su tale

documento non abbiamo osservazioni e/o rilievi da evidenziare.

* * * * *

Signori Azionisti, al termine della nostra Relazione desideriamo esprimere il più vivo ringraziamento a quanti hanno collaborato fattivamente nella nostra attività ed a Voi per la fiducia e la stima dimostrataci con la nostra nomina.

Bologna, 16 Marzo 2022

Il Collegio Sindacale

Gian Marco Committeri Daniela Preite Massimo Scarafuggi

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 risichi.

EBITDA (complessivo e della gestione caratteristica)
L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, é la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte, della gestione partecipazioni/straordinaria, degli ammortamenti e accantonamenti per rischi, oltre alle Svalutazioni e adeguamenti al *Fair Value*. L'Ebitda della gestione

caratteristica si riferisce alla Gestione caratteristica del conto economico consolidato, che non include le risultanze del "Progetto Porta a Mare".

EBITDA MARGIN (complessivo e della gestione caratteristica)

L'indicatore è calcolato rapportando l'Ebitda ai ricavi gestionali.

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA Net Initial Yield o NIY

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

EPRA "topped-up" NIY

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

EPS / EARNINGS PER SHARE

Utile netto diviso per il numero medio di azioni che compongono il capitale sociale nell'anno.

ESTIMATED RENTAL VALUE / ERV

Il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato degli spazi affittabili, secondo la perizia indipendente che costruisce la stima sulla scorta dei dati rilevati in strutture simili situate in aree geografiche comparabili.

FACILITY MANAGEMENT

Fornitura di servizi specialistici legati ai Centri Commerciali, quali la vigilanza, le pulizie e la manutenzione ordinaria.

FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations) è un indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS).
L'FFO della gestione caratteristica definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente e caratteristica del Gruppo ed è composto dall'Ebitda, dalla Gestione finanziaria, dalla gestione partecipazioni/straordinaria e dalle imposte correnti. Tali componenti vengono rettificati da poste non ricorrenti.

Financial occupancy

Calcolato come rapporto tra mq affittati valorizzati a canoni di mercato su mq totali affittabili valorizzati a canoni di mercato.

GEARING

Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Esprime il grado di solidità e di efficienza della struttura patrimoniale in termini di incidenza relativa delle fonti di finanziamento tra mezzi di terzi e mezzi propri, oltre a consentire analisi di benchmark con gli standard del settore.

Gross exit cap rate

Calcolato come rapporto tra ricavi lordi (canoni, temporanei e variabili) dell'ultimo anno del DCF su valore di uscita.

Gross initial yield

Rendimento iniziale lordo dell'investimento calcolato come rapporto tra il totale dei ricavi relativi al primo anno considerato ai fini dell'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (c.d. Discounted Cash Flow) e il *Fair Value* del relativo immobile.

GALLERIA

Immobile che comprende un'aggregazione di Negozi di vendita, nonché gli spazi comuni su cui gli stessi insistono.

GLA / GROSS LEASABLE AREA

Superficie lorda affittabile.

HEDGING

È il rapporto tra il totale dei mutui bancari coperti da irs e bond e tutti i mutui bancari e bond.

INTEREST COVER RATIO (ICR)

L'indice di interest coverage ratio indica il numero di volte in cui l'Ebitda copre gli interessi netti. È un indicatore di solvibilità e della capacità di indebitamento dell'impresa. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria".

IPERMERCATO

Immobile avente area di vendita superiore a mq. 2.500, adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

INTEREST RATE SWAPS / IRS

Strumento finanziario nel quale due parti si accordano per scambiare un'obbligazione a pagare un certo tasso d'interesse a una data prestabilita. Utilizzato per convertire debito a tasso variabile in debito a tasso fisso.

LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO

Immobili presenti nel portafoglio per l'intero anno corrente e per l'intero anno precedente.

LOAN TO VALUE (LTV)

Rapporto tra la posizione finanziaria netta (che non include il debito finanziario per leasing relativo alla sede di IGD) e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare.

MALL / SHOPPING MALL

Spazio comune condiviso dagli operatori presenti all'interno del Centro Commerciale. Per Shopping Mall usualmente si intende la Galleria.

MARGINE LORDO DIVISIONALE

È il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi i costi diretti.

MEDIA SUPERFICIE

Immobile avente area di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

NEGOZIO

Immobile destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

NET ASSET VALUE METRICS

Sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul *Fair Value* delle attività e delle passività della società.

NET REINSTATEMENT VALUE (NRV)

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

NET TANGIBLE ASSETS (NTA)

Assume che la società compra e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 30 giugno 2020 la società non ha in essere immobili destinati alla vendita per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

NET DISPOSAL VALUE (NDV)

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

NET ASSET VALUE (NAV) E TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Esprime il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo, calcolato in base alle indicazioni EPRA che prevedono alcune rettifiche.
Il NAV esclude determinate poste che sono attese non cristallizzarsi in un modello di business a lungo termine come quello del Gruppo. Il NNNAV vuole invece fornire le informazioni più rilevanti sul valore di mercato di attività e passività e rettifica dunque il NAV per tenere conto del *Fair Value (i)* degli strumenti finanziari di copertura, *(ii)* del debito e *(iii)* delle imposte differite.

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

OVER-RENTED
Spazio che è affittato a un livello superiore al suo ERV.

PATRIMONIO IMMOBILIARE
Immobili di proprietà del Gruppo.

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE
Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)
La PFN rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è determinato dai "finanziamenti a lungo termine" e dai "finanziamenti a breve termine e quote correnti dei finanziamenti a lungo termine", inclusi nelle voci "Passività finanziarie correnti e non correnti" (verso terzi e verso parti correlate), al netto della "Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti", delle "Attività finanziarie non correnti" e dei "Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti" (verso terzi e verso parti correlate).

PRE-LET
Contratto di affitto firmato con un operatore prima del completamento dello sviluppo immobiliare.

REIT
Real Estate Investment Trust. Cfr. SIIQ nel caso italiano.

RENDIMENTO INIZIALE /INITIAL YIELD
È il ricavo da locazione annualizzato generato da un immobile, espresso come percentuale della valutazione dello stesso al momento dell'acquisto.

RETAIL PARK
Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4.500 m2, con parcheggio condiviso.

REVERSIONARY POTENTIAL YIELD
Affitto netto annualizzato che dovrebbe essere generato da un immobile se fosse completamente affittato a livelli di mercato espresso come percentuale del valore dell'immobile.

RICAVI LIKE FOR LIKE (PERIMETRO OMOGENEO)
Sono i ricavi da attività locativa di competenza relativi al perimetro omogeneo (asset presenti per l'intero periodo dell'anno in corso e dell'anno precedente). Sono calcolati distintamente per il portafoglio Italia e Romania ed escludono:

- i ricavi degli immobili acquisiti, dismessi o oggetto di significativi interventi di rimodulazione che non producono redditi per l'intero periodo analizzato;

- i mancati ricavi derivanti dalla vacancy strumentale attuata a vario titolo (ad esempio per lavori relativi alla creazione di nuovi layout);
- i ricavi rilevati in via eccezionale e non ripetibile che renderebbero il confronto meno attendibile.

SIIQ
Società di Investimento Immobiliare Quotata. Modello di investimento immobiliare ispirato ai REIT. La normativa di riferimento attribuisce il regime di esenzione ai fini delle imposte dirette alle società per azioni quotate che svolgono "in via prevalente", soddisfacendo perciò una serie di requisiti di tipo reddituale e patrimoniale, attività di locazione di immobili e assimilati.

SUPERMERCATO
Immobile avente area di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

SUPERFICIE UTILE LORDA
Superficie degli immobili che comprende le mura esterne.

SPESE GENERALI
Costi indivisi, non imputabili ai singoli centri commerciali, si intendono con tale definizione i costi corporate.

TASSO DI OCCUPAZIONE / OCCUPANCY RATE
Superficie Lorda concessa in locazione espressa in percentuale sul totale della superficie degli immobili.

TENANT MIX
Insieme degli operatori e delle insegne commerciali presenti all'interno delle Gallerie.

UNDER-RENTED
Spazio che è affittato a un livello inferiore al suo ERV.

WACC / WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL
Costo medio ponderato del capitale di credito e del capitale di rischio nozionale, impiegato come riferimento per valutare i ritorni attesi sugli investimenti.