

IGD MANAGEMENT SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE NON QUOTATA S.P.A.

Società con Unico Socio appartenente al Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione Società 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 13174580152

REA di Bologna 186824

Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 20.000.000,00

**Bilancio di esercizio IGD Management Siinq S.p.A.
al 31 dicembre 2021**

1.	RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	4
1.1.	// Operazione straordinaria di fusione e scissione.....	4
1.2.	Eventi rilevanti dell'esercizio.....	4
1.3.	// Andamento dell'esercizio 2021	5
1.3.1.	Analisi economica	5
1.3.2.	Analisi patrimoniale e finanziaria.....	6
1.4.	// Valutazioni del perito indipendente.....	8
1.5.	// Eventi successivi	16
1.6.	// Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e Informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società	16
1.7.	// Principali rischi e incertezze cui IGD Management SIINQ SPA è esposto	19
1.7.1.	Rischi Strategici:.....	19
1.7.1.1.	Rischio – Pandemie globali.....	19
1.7.1.2.	Rischio – Variazioni del potere di acquisto (inflazione, calo dei consumi, ecc.) e competition	20
1.7.1.3.	Rischio - Variazioni di scenario macroeconomico / sociopolitico / regolatorio.....	21
1.7.2.	Rischi Operativi:.....	21
1.7.2.1.	Rischio – Eventi naturali catastrofici (terremoti, allagamenti) e danni al patrimonio provocati da terzi	21
1.7.2.2.	Rischio – Processo di valutazione degli asset	22
1.7.2.3.	Rischio – Inadeguata pianificazione e gestione dei sistemi IT	23
1.7.3.	Rischi di Compliance.....	23
1.7.3.1.	Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale.....	23
1.7.3.2.	Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa della protezione dei dati – privacy	24
1.7.3.3.	Responsabilità ex D.Lgs. 231/01	24
1.7.3.4.	Responsabilità ex L. 262/05.....	25
1.7.4.	Rischi Finanziari.....	26
1.7.4.1.	Rischio tasso	26
1.8.	// Operazioni infragruppo e con parti correlate.....	26
1.9.	Evoluzione prevedibile della gestione.....	27
1.10.	// Azioni Proprie	27
1.11.	// Attività di ricerca e sviluppo	27
1.12.	// Operazioni significative.....	27
1.13.	// Proposta all'Assemblea dei Soci	27
2.	IGD Management SIINQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021	28
2.1	// Conto economico	29

2.2	// Conto economico complessivo.....	30
2.3	// Situazione patrimoniale-finanziaria	31
2.4	// Prospetto delle variazioni del patrimonio netto.....	32
2.5	// Rendiconto finanziario	33
2.6	// Note di commento ai prospetti contabili	34
2.7	// Direzione e coordinamento.....	83
2.8	// Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob	84
3.	ALLEGATO – DOCUMENTO DI TRANSIZIONE AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI.....	85
3.1	TRANSIZIONE AI PRINCIPI IAS/IFRS.....	86
3.2	REGOLE DI PRIMA APPLICAZIONE, OPZIONI CONTABILI ADOTTATE IN FASE DI PRIMA ADOZIONE DEGLI IAS/IFRS.....	87
3.3	PRINCIPI CONTABILI IAS/IFRS ADOTTATI DA IGD MANAGEMENT SIINQ S.r.l.	87
3.4	Uso di stime.....	95
3.5	PRINCIPALI IMPATTI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DEGLI IAS/IFRS SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE CONSOLIDATA DI APERTURA AL 1° GENNAIO 2020 E SUL BILANCIO AL 31 dicembre 2020	98
3.6	STATI PATRIMONIALI IAS/IFRS AL 1° GENNAIO 2020 ED AL 31 DICEMBRE 2020 E DEL CONTO ECONOMICO IAS/IFRS PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020	99
3.7	COMMENTO ALLE PRINCIPALI RETTIFICHE IAS/IFRS APPORTATE ALLE VOCI DEGLI STATI PATRIMONIALI AL 1° GENNAIO 2020 ED AL 31 DICEMBRE 2020 E DEL CONTO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO 2020	103

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori azionisti,

l'Amministratore Unico sottopone alla vostra approvazione il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, corredato della presente relazione.

Nelle Note di commento ai prospetti contabili Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31 dicembre 2021; nella presente relazione, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 C.C. e coerentemente con l'entità e la complessità degli affari della società, Vi forniamo le notizie attinenti l'analisi fedele, equilibrata ed esauriente sulla situazione della Vostra Società e le informazioni sull'andamento della gestione, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è sottoposta.

1.1. // Operazione straordinaria di fusione e scissione

In data 21 luglio 2021 le assemblee dei soci delle società IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., RGD Ferrara S.r.l. e IGD Service S.r.l., tutte società appartenenti al Gruppo IGD, 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 IGD 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 è attuata attraverso un unico progetto di fusione e scissione con effetti civilistici previsti dal 1 ottobre 2021. Gli effetti contabili e fiscali della fusione sono retroattivi e decorrono dal 1 gennaio 2021 mentre quelli della scissione hanno decorrenza coincidente con gli effetti civilistici.

A seguito della riorganizzazione, gli immobili relativi ai Centri commerciali Centro Sarca e Millennium Center (precedentemente 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 alle 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..

In data 22 settembre 2021 sono stati registrati, presso l'Ufficio delle Entrate di Bologna, gli atti di fusione e scissione.

1.2. Eventi rilevanti dell'esercizio

In data 28 dicembre 2021, IGD Management SIINQ S.p.A (di seguito anche la "Società") ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta 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 la società 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. Nell'Allegato Documento di transizione ai principi contabili internazionali, sono stati riportati i prospetti di

riconciliazione IFRS 1 per illustrare gli effetti della transizione ai principi contabili IFRS, con riferimento all'esercizio 2020, sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sull'andamento economico e sui flussi finanziari presentati. I prospetti contabili e le riconciliazioni sono stati redatti solo ai fini della predisposizione del primo bilancio completo secondo gli IAS/IFRS omologati dalla Commissione Europea. I prospetti contabili 2020 presentati costituiranno i valori pubblicati a fini comparativi nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021.

1.3. // Andamento dell'esercizio 2021

1.3.1. Analisi economica

IGD Management SIINQ	(a) 31/12/2021	(b) 31/12/2020	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	10.529	6.360	65,6%
Ricavi da attività locativa leasehold	6.634	8.747	-24,2%
Totale Ricavi da attività locativa	17.163	15.107	13,6%
Locazioni passive	-3.236	2	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-2.565	-2.659	-3,5%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	11.362	12.450	-8,7%
Ricavi da servizi	4.253	5.862	-27,4%
Costi diretti da servizi	-3.607	-4.762	-24,3%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	646	1.100	-41,3%
Personale di sede	-22	-35	-37,1%
Spese generali	-317	-295	7,5%
EBITDA	11.669	13.220	-11,7%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>54,50%</i>	<i>63,00%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-4.925	-17.183	-71,3%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-13	-34	-61,8%
EBIT	6.731	-3.997	n.a.
GESTIONE FINANZIARIA	-1.332	-1.835	-27,4%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0	3.924	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	5.399	-1.908	n.a.
Imposte	-3.124	8.367	n.a.
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	2.275	6.459	-64,8%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	2.275	6.459	-64,8%

Al 31 dicembre 2021 i ricavi da attività locativi netti sono pari a Euro 11.362 migliaia in decremento dell'8,7% rispetto al 2020. I ricavi da attività locativa pari a Euro 17.163 migliaia risultano in incremento rispetto al 2020, mentre in incremento i costi da attività locativa dovuti a locazioni passive sui primi nove mesi dell'anno per il masterlease su Darsena City e Gran Rondò.

I costi diretti da attività locativa sono in decremento rispetto all'anno precedente per Euro 117 migliaia principalmente per minori perdite su crediti e sopravvenienze, compensate in parte da incrementi nelle spese condominiali, IMU e altre voci minori.

I ricavi da servizi netti pari a Euro 646 migliaia sono in calo rispetto all'anno precedente (era Euro 1.100 migliaia al 31 dicembre 2020) principalmente per l'operazione straordinaria di scissione descritta precedentemente. I costi diretti da servizi pari a Euro 3.607 migliaia sono in calo per Euro 1.155

(24,2%) rispetto all'anno precedente (erano Euro 4.762 migliaia). Lo scostamento è dovuto principalmente a risparmi in costo del personale di rete e altre voci minori.

Sostanzialmente in linea le spese generali.

L'EBITDA risulta positivo per Euro 11.669 migliaia, in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.551, principalmente per effetto di quanto descritto in precedenza.

Gli ammortamenti, pari ad Euro 13 migliaia, sono in decremento rispetto all'esercizio precedente.

Il Risultato operativo (EBIT) risulta pari ad Euro 6.731 migliaia, in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro per effetto delle variazioni sopra citate.

Il saldo della gestione finanziaria, pari a Euro 1.332 migliaia, risulta in miglioramento rispetto all'esercizio precedente per Euro 503 migliaia per effetto prevalentemente dei minori interessi leasing e mutui finalizzati.

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a positivi Euro 3.124 migliaia negativi rispetto ai positivi Euro 8.367 dell'esercizio precedente.

1.3.2. Analisi patrimoniale e finanziaria

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

(importi in migliaia di euro)	31/12/2021	31/12/2020	▲
Investimenti immobiliari	140.193	117.799	22.394
Immobilitazioni in corso e acconti	0	86	(86)
Attività immateriali	0	349	(349)
Altre attività materiali	204	1.748	(1.544)
Crediti vari e altre attività non correnti	0	20	(20)
Partecipazioni	0	201.401	(201.401)
Capitale Circolante Netto	(5.295)	(2.833)	(2.462)
Fondi	0	(1.291)	1.291
Debiti e altre passività non correnti	(2.215)	(886)	(1.329)
Imposte differite passive/(attive) nette	370	1.698	(1.328)
Totale impieghi	133.257	318.091	(184.833)
Totale patrimonio netto di gruppo	80.754	191.993	(111.239)
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	1.698	3.193	(1.495)
Posizione finanziaria netta	50.805	134.673	(83.868)
Totale Fonti	133.257	329.859	(196.602)

Gli *investimenti immobiliari*, accolgono gli investimenti nelle gallerie commerciali Presenti all'interno dei centri commerciali Centro Sarca e Millennium Center. Le variazioni dell'esercizio sono relative:

- ai lavori per manutenzioni straordinarie relativi alla galleria del centro commerciale Centro Sarca per Euro 220 migliaia riguardanti prevalentemente lavori effettuati sul coperto, installazione di termocamere e rilevazione fumi per impianto antincendio;
- agli incrementi da fusione relativi, per Euro 21.206 migliaia, all'investimento immobiliare della galleria di Rovereto (ex Millennium Gallery S.r.l.) e ai rami d'azienda relativi alle gallerie commerciali all'interno dei centri commerciali Gran Rondò di Crema e Centro Darsena di Ferrara;

- agli adeguamenti al Fair Value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per un importo pari ad Euro 1.580 migliaia e svalutazioni per un importo pari ad Euro 764 migliaia che ha determinato un impatto netto positivo a conto economico per un importo pari ad Euro 816 migliaia;
- ai decrementi da scissione a favore della società IGD Service S.r.l. dei rami di azienda relativi alle gallerie commerciali all'interno dei centri commerciali Centro Sarca di Milano, Millennium Center di Rovereto, Gran Rondò di Crema e Centro Darsena di Ferrara pari complessivamente ad Euro 10.750 migliaia;
- alla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova" e "Centro Piave", relativamente ai primi 9 mesi dell'esercizio 2021, in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un valutatore terzo e indipendente, per un importo pari ad Euro 5.740 migliaia di cui Euro 5.597 relativi all'adeguamento del fair value ed Euro 143 migliaia relativi alla svalutazione dei lavori svolti nel periodo sui beni in affitto;
- ai decrementi da scissione a favore della società IGD Service S.r.l. dei diritti d'uso sopra citati per Euro 24.088 migliaia.

Le **Partecipazioni**, detenute in (i) Porta Medicea S.r.l., società che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno, in (ii) Win Magazine SA., società di diritto rumeno che controlla la principale catena di department store in Romania con insegna Winmarkt, sono state trasferite alla società correlata IGD Service S.r.l. nell'ambito dell'operazione di scissione descritta precedentemente;

Il **Patrimonio netto**, al 31 dicembre 2021, si è attestato ad Euro 80.754 migliaia e la variazione negativa pari a Euro 111.993 migliaia è dovuta:

- riduzione del capitale sociale da Euro 75.071 migliaia ad Euro 20.000 migliaia in seguito (i) alle operazioni di fusione con le società Millennium Gallery S.r.l. e RGD Ferrara 2013 S.r.l. che hanno portato un incremento rispettivamente pari ad Euro 100 migliaia ed Euro 50 migliaia e successivamente (ii) all'operazione di scissione a favore della società IGD Service S.r.l. che ha portato una riduzione di capitale sociale pari ad Euro 55.221 migliaia;
- decremento della riserva legale per Euro 410 migliaia in seguito della ripartizione dell'utile 2020;
- decremento della riserva futuro aumento di capitale per Euro 16.036 migliaia in seguito all'operazione di scissione a favore della società IGD Service S.r.l.;
- incremento della riserva per avanzo da fusione per Euro 342 migliaia in seguito all'operazione di fusione con le società Millennium Gallery S.r.l. e RGD Ferrara 2013 S.r.l.;
- adeguamento delle riserve di Cash Flow Hedge relative ai contratti in essere per un importo pari ad Euro 1.133 migliaia;
- decremento della riserva FTA Ias Adopter per Euro 38.894 migliaia in seguito (i) alle operazioni di fusione con la società Millennium Gallery S.r.l. e RGD Ferrara che hanno portato un incremento rispettivamente pari ad Euro 20.259 migliaia (relativamente alla riserva IAS 40) ed Euro 390 migliaia e successivamente (ii) all'operazione di scissione a favore della società IGD Service S.r.l. che ha portato una riduzione di tale riserva pari ad Euro 65.000 migliaia.
- rilevazione dell'utile dell'esercizio per un importo pari ad Euro 2.275 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 1.495 migliaia.

La **Posizione Finanziaria Netta** registra una riduzione pari ad Euro 83.868 principalmente per effetto dell'operazione straordinaria di scissione descritta precedentemente.

1.4. // Valutazioni del perito indipendente

Il portafoglio immobiliare della Società alla data del 31 dicembre 2021 risulta essere composto dalla seguente unità immobiliare, di proprietà della società stessa:

- Galleria commerciale Centro Sarca, sito in Via Milanese, 10, Sesto San Giovanni - MI;
- Galleria commerciale Millennium Center, sita in Via del Garda, 175, Rovereto – TN.



Agrate Brianza, 31 gennaio 2022

Pos. n° 21222R09

Spettabile

IGD Management SIINQ S.p.A.

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13
40127 Bologna

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, KROLL Advisory S.p.A., Divisione Real Estate Advisory Group ha effettuato una valutazione di un portafoglio immobiliare costituito da n. 2 immobili a destinazione commerciale (componente "mura"), ubicati a Sesto San Giovanni (MI) (galleria del centro commerciale "Sarca") e Rovereto (TN) (galleria del centro commerciale "Millennium"), indicatici quale proprietà di IGD Management SIINQ S.p.A., al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31 dicembre 2021.

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.

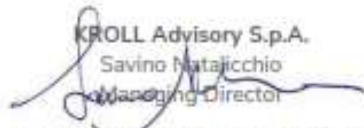
Alla data di valutazione i mercati immobiliari risultano tuttavia nuovamente attivi nella maggior parte delle asset class, con un volume di transazioni tale da supportare adeguatamente con evidenze di mercato lo svolgimento dell'attività valutativa. La dinamicità dei mercati varia in base allo specifico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

A scanso di equivoci, la presente nota esplicative 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.

Con la presente Vi trasmettiamo n. 2 copie della Lettera Valori relativa alla valutazione effettuata.

Distinti saluti.


KROLL Advisory S.p.A.
Savino Natalicchio
Managing Director
Special Divisions & Feasibility Dept

KROLL Advisory S.p.A.

Direzione Generale
Centro Direzionale Colosseo
Palazzo Cassiopea 3 - Via Perseo, 26
20064 Agrate Brianza MB - Italy
Tel. +39 039 9423.1
Fax +39 039 6058427
info@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.V.A. 05881660152
www.kroll.com





Agrate Brianza, 31 gennaio 2022

Pos. n° 21222R09

Spettabile

IGD Management SIINQ S.p.A.

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13
40127 Bologna

Oggetto: Determinazione Valore di Mercato al 31 dicembre 2021 di n. 2 immobili a destinazione commerciale (componente "mura"), ubicati a Sesto San Giovanni (MI) (galleria del centro commerciale "Sarca") e Rovereto (TN) (galleria del centro commerciale "Millennium"), indicatici quale proprietà di IGD Management SIINQ 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 degli immobili in oggetto, indicatici quale proprietà di IGD Management SIINQ 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.

Direttore Generale
Centro Direzionale Colliori
Palazzo Cassinetta 3 - Via Paracelso, 26
20094 Agrate Brianza (MB) - Italy
Tel. +39 039 642333
Fax +39 039 6056437
info@reag.kroll.com

Sede Legale
Via Bazzucchi, 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 0586160152
www.kroll.com





Definizioni

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

"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 mezzera delle murature confinanti verso terzi.

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



Criteri di analisi

Le valutazioni degli immobili 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.

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 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 la Proprietà di Sesto San Giovanni (CC Sarca), 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 della valutazione. Per la proprietà di Rovereto (CC Millennium) REAG non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente;
- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;
- Ha considerato la bozza di contratto di locazione "tipo", i singoli importi dei canoni come da "rent-roll" e le relative clausole contrattuali (durata, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) forniti dal Cliente;
- Ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- Ha considerato la situazione locativa in essere alla data della stima così come comunicata dal Cliente;
- Non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- Non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata



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:

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

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



Tutto ciò premesso e considerato

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 (componente "mura"), sia ragionevolmente espresso come segue:

Sesto San Giovanni (MI) – Centro Commerciale "Sarca"
Euro 120.800.000,00
(Euro Centoventimilionioctocentomila/00)

Rovereto (TN) – Centro Commerciale "Millennium"
Euro 19.100.000,00
(Euro Diciannovemilionicentomila/00)

*I Valori di Mercato sopraindicati non includono eventuali costi di trasferimento (ad esempio: tasse, commissioni broker, costi notarili, due diligence, ecc). Nello specifico RICS riporta infatti quanto segue: "Non vengono generalmente considerati i costi (ivi compresi quelli fiscali) emergenti dalla compravendita dell'immobile. Pertanto, appare giustificata l'esclusione di tali componenti nella stima del valore di mercato dell'immobile, in coerenza con la prassi di mercato vigente in Italia" (§ 2.4.3 Linee Guida RICS sulle valutazioni dei centri commerciali, efficaci dal 1° dicembre 2015).

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 VPQA 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, 31 gennaio 2022

Pos. n° 21222R09

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:

Gianluca Molli

Associate Director,

Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

Supervisionato e controllato da:

Sevino Natalicchio

Managing Director,

Special Divisions & Feasibility Dept.

Simone Spreafico

Managing Director,

Advisory & Valuation Dept.

1.5. // Eventi successivi

In data 20 gennaio 2022 l'Assemblea della società ha deliberato:

- di trasformare la società da società a responsabilità limitata a Società di Investimento Immobiliare Non Quotata per azioni, con la denominazione di "IGD MANAGEMENT SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE NON QUOTATA S.p.A. ", abbreviabile in " IGD MANAGEMENT SIINQ S.p.A." ;
- di nominare un nuovo Collegio Sindacale composto da tre sindaci effettivi e due supplenti e che resterà in carica per un triennio, e precisamente sino alla data dell'assemblea che verrà convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2024, nelle persone dei signori: Stefano Zoffoli in qualità di Presidente del Collegio Sindacale, Benedetta Piovan e Laura Macrì in qualità Sindaci Effettivi e Pierluigi Brandoli e Michela Succi in qualità di Sindaci Supplenti.

1.6. // 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**").

Il Regime Speciale può essere adottato anche dalle SIINQ (Società di Investimento Immobiliare Non Quotate) a condizione che siano verificati determinati requisiti partecipativi.

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 e le SIINQ 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.

I requisiti necessari per accedere e permanere nel Regime Speciale in qualità di SIINQ 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;
- i diritti di voto nell'assemblea ordinaria e di partecipazione agli utili siano posseduti per almeno il 95 per cento dalla SIIQ controllante o da altre SIIQ.

L'art. 1, comma 718, della legge 30 dicembre 2021, n. 234, nell'estendere, a decorrere dal 1° gennaio 2022, la possibilità di applicare il Regime Speciale in qualità di SIINQ anche alle società in accomandita per azioni ed alle società a responsabilità limitata, ha, altresì, modificato come segue i requisiti partecipativi previsti:

- i diritti di voto nell'assemblea ordinaria e di partecipazione agli utili devono essere posseduti per almeno il 50 per cento da una SIIQ o da una SIINQ; ovvero
- il 100 per cento del capitale sociale, dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e di partecipazione agli utili devono essere posseduti congiuntamente da una SIIQ o da una SIINQ e da una o più altre SIIQ o SIINQ o da un FIA immobiliare, a condizione che le SIIQ o SIINQ partecipanti possiedano almeno il 50 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e di partecipazione agli utili.

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.

La principale caratteristica del Regime Speciale è costituita dalla possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, uno specifico sistema di tassazione in cui l'utile sia assoggettato ad imposizione soltanto al momento della sua distribuzione ai soci, invertendo, nella

sostanza, il principio impositivo tendente ad assoggettare a tassazione l'utile al momento della sua produzione in capo alla società che lo ha prodotto e non in sede di distribuzione.

A fronte della tassazione dell'utile prodotto solo al momento della distribuzione in capo ai soci, la legge istitutiva del Regime Speciale impone alle SIIQ/SIINQ di distribuire annualmente una percentuale minima degli utili derivanti dalla gestione esente (percentuale che il decreto n. 133/2014 riduce dall'85% al 70%)

L'adesione al regime speciale delle SIINQ comporta, oltre al rispetto dei requisiti oggettivi, soggettivi e statutari previsti per le SIIQ, anche l'obbligo di redigere il bilancio in base ai principi contabili internazionali.

Le modalità tecniche di esercizio della relativa opzione sono contenute nel provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate del 28 novembre 2007, dove viene specificato che l'opzione per il regime speciale deve essere esercitata, mediante la presentazione di un apposito modello, entro il termine del periodo d'imposta anteriore a quello dal quale il contribuente intende avvalersene. (comma 120 dell'art. 1 della legge SIIQ, art. 2 del decreto e art. 2 del provvedimento).

In data 28 dicembre 2021, IGD Management SIINQ S.p.A., ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2022.

L'ingresso nel Regime Speciale comporta l'assoggettamento ad un'imposta sostitutiva dell'Ires e dell'Irap nella misura del 20% (cd. "Imposta d'ingresso") della plusvalenza complessiva, al netto delle eventuali minusvalenze, derivante dalla differenza tra il valore normale degli immobili destinati alla locazione, dei diritti reali sugli stessi e dei terreni ed il relativo valore fiscale risultante alla data di chiusura dell'ultimo bilancio in regime ordinario. In conformità a quanto consentito dal comma 128 dell'art. 1 della Legge Istitutiva, IGD Management ha optato per il versamento dell'imposta di ingresso, pari a Euro 1.219 migliaia, in cinque rate annuali.

Il termine di versamento delle singole rate coincide con quello previsto per il versamento a saldo dell'Ires relativa al periodo di imposta precedente. Sulle rate successive alla prima sono dovuti interessi nella misura del tasso di sconto aumentato di un punto percentuale.

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 90% 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 90% 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. In caso di contratti di master lease attivi stipulati dalla Società con altra società appartenente al gruppo facente capo alla SIIQ controllante (il "Gruppo"), ai fini della*

determinazione della suddetta percentuale, dev'essere fatto riferimento ai ricavi da sub-locazione conseguiti dalla locataria nei confronti di sub-locatari esterni al Gruppo."

Si conferma che i ricavi provenienti direttamente (o indirettamente per effetto di contratti di *master lease* stipulati con altre società appartenenti al *gruppo facente capo alla SIIQ controllante*) 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.

1.7. // Principali rischi e incertezze cui IGD Management SIINQ SPA è esposto

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

Al fine di rilevare e valutare i propri rischi, il Gruppo IGD 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.

Il Gruppo 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 applicabili alla Società.

1.7.1. Rischi Strategici:

1.7.1.1. 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.

1.7.1.2. 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.

1.7.1.3. 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.

1.7.2. Rischi Operativi:

1.7.2.1. 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.

1.7.2.2. 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.

1.7.2.3. 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.

1.7.3. Rischi di Compliance

1.7.3.1. 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.

1.7.3.2. 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.

1.7.3.3. 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.

1.7.3.4. 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*.

1.7.4. Rischi Finanziari

1.7.4.1. 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 alla Società di incassare il tasso di interesse variabile pagando un tasso fisso con una copertura pari al 100% (al 31.12.21) della sua esposizione connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine.

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

1.8. // 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.

1.9. Evoluzione prevedibile della gestione

Pur permanendo elementi di incertezza anche non controllabili da IGD Management riconducibili principalmente al perdurare degli effetti della crisi pandemica da Covid-19, in considerazione della tipologia di attività svolta, la Società, nella sua configurazione post operazione straordinaria di fusione e scissione (si veda il paragrafo 1.1), non si attende implicazioni economico-finanziarie o patrimoniali.

1.10. // Azioni Proprie

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

1.11. // Attività di ricerca e sviluppo

In considerazione della tipologia dell'attività svolta IGD Management non realizza attività di ricerca e sviluppo.

1.12. // 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.

1.13. // Proposta all'Assemblea dei Soci

In considerazione di quanto esposto, sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio di IGD Management SIINQ S.p.A. al 31 dicembre 2021, che chiude con un utile di Euro 2.274.974,56.

L'Amministratore Unico, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, propone:

- di destinare Euro 1.264.307,56 a Riserva Fair value, sottoposta al regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005;
- di destinare l'utile residuo - pari Euro 1.010.667,00 - al parziale reintegro della Riserva FTA IAS 40, originariamente costituita in sede di transizione ai principi contabili internazionali per effetto della prima valutazione al Fair value del patrimonio immobiliare e successivamente ridotta per effetto delle scissioni parziali che ha interessato la società nel corso dell'esercizio.

Bologna, 21 febbraio 2022

L'Amministratore Unico

- Carlo Barban -

2. IGD Management SIINQ S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021

2.1 // Conto economico

	Nota	31/12/2021 (A)	31/12/2020 (B)	Variazione (A)-(B)
(importi in migliaia di euro)				
Ricavi	1	17.163	15.107	2.056
Ricavi verso terzi		15.142	14.698	444
Ricavi verso parti correlate		2.021	409	1.612
Altri proventi	2	4.253	5.862	(1.609)
Altri proventi verso terzi		2.371	3.322	(951)
Altri proventi verso parti correlate		1.882	2.540	(658)
Ricavi e proventi operativi		21.416	20.969	447
Costi per servizi	3	(4.436)	(882)	(3.554)
Costi per servizi verso terzi		(393)	(359)	(34)
Costi per servizi verso parti correlate		(4.043)	(523)	(3.520)
Costi del personale	4	(2.601)	(3.437)	836
Altri costi operativi	5	(2.043)	(2.104)	61
Costi operativi		(9.080)	(6.423)	(2.657)
Ammortamenti e Accantonamenti		(13)	(34)	21
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		0	(541)	541
Svalutazione crediti		(671)	(1.327)	656
Variazione del fair value investimenti immobiliari		(4.925)	(13.324)	8.399
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	6	(5.609)	(15.226)	9.617
Risultato operativo		6.727	(680)	7.407
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	7	0	606	(606)
Proventi finanziari		4	3	1
Proventi finanziari verso terzi		1	0	1
Proventi finanziari verso parti correlate		3	3	(0)
Oneri finanziari		(1.332)	(1.838)	506
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi		(1.307)	(1.769)	462
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate		(25)	(69)	44
Gestione finanziaria	8	(1.328)	(1.835)	507
Risultato prima delle imposte		5.399	(1.909)	7.308
Imposte sul reddito	9	(3.124)	8.367	(11.491)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		2.275	6.458	(4.183)

2.2 // Conto economico complessivo

(importi in migliaia di euro)		
	31/12/2021	31/12/2020
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	2.275	6.458
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	0	(14)
Effetto fiscale	0	4
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	0	(10)
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate		
Effetti degli strumenti finanziari derivati di copertura	1.492	(656)
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	(358)	157
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	1.134	(499)
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO	3.409	5.949

2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria

(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	10	0	1	(1)
Avviamento	11	0	1.994	(1.994)
		0	1.995	(1.995)
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	12	140.192	154.785	(14.593)
Impianti e macchinari		0	0	(0)
Attrezzature e altri beni	13	204	161	43
Immobilizzazioni in corso e acconti	14	0	76	(76)
		140.396	155.023	(14.627)
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	15	370	1.110	(740)
Crediti vari e altre attività non correnti	16	0	21	(21)
Partecipazioni	17	0	201.400	(201.400)
Attività finanziarie non correnti	18	0	174	(174)
		370	202.706	(202.336)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		140.766	359.723	(218.957)
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	19	10	3.116	(3.106)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	20	1.353	533	820
Altre attività correnti	21	36	559	(523)
Altre attività correnti verso parti correlate	22	118	79	39
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	23	30	5.415	(5.385)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	24	5.604	3.897	1.707
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		7.151	13.599	(6.448)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		147.917	373.322	(225.405)
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		20.000	75.071	(55.071)
Altre riserve		87.068	140.473	(53.405)
Utile (perdite) a nuovo		(28.589)	(30.009)	1.420
Utili (perdite) netto esercizio		2.275	6.458	(4.183)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	25	80.754	191.993	(111.239)
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	39	1.698	3.193	(1.495)
Passività finanziarie	26	53.434	79.438	(26.004)
Fondo trattamento di fine rapporto	27	0	1.308	(1.308)
Passività per imposte differite		0	0	-
Fondi per rischi e oneri futuri	28	0	246	(246)
Debiti vari e altre passività	29	1.595	886	709
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)		56.727	85.072	(28.345)
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie	30	3.000	9.089	(6.089)
Passività finanziarie verso parti correlate	30	5	84.745	(84.740)
Debiti commerciali e altri debiti	32	904	440	464
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	33	93	195	(102)
Passività per imposte	34	1.736	643	1.093
Altre passività	35	3	1.144	(1.141)
Altre passività verso parti correlate	36	4.695	0	4.695
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)		10.436	96.257	(85.821)
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)		67.163	181.329	(114.166)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)		147.917	373.322	(225.405)

2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva futuro aumento di capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2020	75.071	40.000	416	100.565	(33.247)	3.238	186.043
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	0	6.458	6.458
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	0	(498)	0	0	(498)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	0	(10)	0	0	(10)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	0	(508)	0	6.458	5.950
<u>Destinazione utile 2019</u>							
Destinazione ad utili esercizi precedenti	0	0	0	0	3.238	(3.238)	0
Saldo al 31/12/2020	75.071	40.000	416	100.057	(30.009)	6.458	191.993

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva futuro aumento di capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2021	75.071	40.000	416	100.057	(30.009)	6.458	191.993
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	0	2.275	2.275
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	0	1.133	0	0	1.133
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	0	1.133	0	2.275	3.408
Effetto fusione Millennium 01/01/2021	100	2.603	23	20.259	(2.428)	0	20.557
Effetto fusione RGD Ferrara 01/01/2021	50	0	10	390	(17)	0	434
Effetto scissione 01/10/2021	(55.221)	(42.119)	(493)	(69.863)	32.058	0	(135.638)
<u>Destinazione Utile 2020</u>							
Destinazione ad utili esercizi precedenti	0	0	50	5.457	951	(6.458)	0
Saldo al 31/12/2021	20.000	484	6	57.433	556	2.275	80.754

2.5 // Rendiconto finanziario

(Importi in migliaia di Euro)		
	31/12/2021	31/12/2020
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DELL'ESERCIZIO:		
Risultato dell'esercizio	2.275	6.458
Rettifiche per riconciliare l'utile dell'esercizio al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
imposte dell'esercizio	3.124	(1.520)
Oneri/(proventi) finanziari	1.332	1.835
Dividendi ricevuti	0	(3.996)
Ammortamenti e accantonamenti	13	34
Svalutazione partecipazioni	0	3.390
Svalutazione crediti	671	1.327
Svalutazione immobilizzazioni in corso	0	541
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	4.925	13.324
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	377	246
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	12.717	21.639
Oneri finanziari netti pagati	(727)	(784)
TFR, TFM e salario variabile	(278)	(387)
Imposte sul reddito pagate	(6)	(100)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	11.706	20.368
Variazione dei crediti commerciali	(4.781)	(2.573)
Variazione altre attività	(4.748)	(13.156)
Variazione debiti commerciali	678	116
Variazione altre passività	2.492	3.120
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	5.347	7.875
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(2)	0
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(419)	(423)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(421)	(423)
Variazione di attività finanziarie correnti	0	0
Vendita/(acquisto) azioni proprie		
Plus/(minus) vendita azioni proprie	0	0
Distribuzione dividendi		3.996
Canoni pagati per locazioni operative	(4.270)	(5.435)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	8.089	
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(5.804)	(4.642)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(1.985)	(6.081)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C)	2.941	1.371
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	3.897	2.526
DISPONIBILITA' LIQUIDE DA FUSIONE	1.566	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE USCITE NELL'AMBITO DELL'OPERAZIONE DI SCISSIONE	(2.800)	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	5.604	3.897

2.6 // Note di commento ai prospetti contabili

2.6.1 Informazioni generali

IGD Management Società di investimento immobiliare non quotata S.p.A. (IGD Management SIINQ S.p.A.) è una società con personalità giuridica organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana. IGD Management SIINQ S.p.A. è controllata al 100% da IGD SIIQ S.p.A. (Società di Investimento Immobiliare Quotata), società che svolge prevalentemente un'attività di gestione immobiliare e locativa. La società appartiene al Gruppo IGD, gruppo che svolge prevalentemente un'attività di gestione immobiliare e locativa che ha come obiettivo la valorizzazione del portafoglio immobiliare da realizzarsi da un lato attraverso l'acquisizione, la realizzazione e la locazione di immobili a destinazione commerciale (Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati e Gallerie), e dall'altro mediante l'ottimizzazione del rendimento degli immobili in portafoglio, grazie al continuo miglioramento dell'attrattività dei centri ovvero mediante l'eventuale cessione delle Gallerie.

2.6.2 Sintesi dei principi contabili

2.6.2.1 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.

2.6.2.2 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.

2.6.2.3 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.

2.6.2.4 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.

2.6.2.5 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.

2.6.2.6 IFRS 16 – Leases

La Società ha avuto in essere fino al 1 ottobre 2021 due contratti di leasing operativo relativi a due gallerie commerciali site all'interno dei centri commerciali "Centro Nova" e "Centro Piave".

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.

2.6.2.7 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.

2.6.2.8 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.

2.6.2.9 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).

2.6.2.10 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.

2.6.2.11 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.

2.6.2.12 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.

2.6.2.13 Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono costituite dai debiti finanziari, dai debiti commerciali e altri debiti.

Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al valore di mercato (*Fair Value*) incrementato dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza.

2.6.2.14 Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione.

Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

2.6.2.15 Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale

sono imputati nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. La Società non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre, la Società non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

2.6.2.16 Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al valore di mercato del corrispettivo ricevuto, escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico:

- Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

I ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà e non della Società sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione e d'affitto di ramo d'azienda in essere.

- Prestazione di servizi

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

2.6.2.17 Interessi

I proventi e gli oneri sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

2.6.2.18 Dividendi

I dividendi sono contabilizzati quando sorge il diritto a ricevere il pagamento degli stessi.

2.6.2.19 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.

2.6.2.20 Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.
- Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio della Società nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo, che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita, viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

b) Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile

della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

2.6.2.21 Strumenti finanziari derivati

La Società detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio.

Coerentemente con quanto stabilito dallo IFRS 9, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

- a. all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
- b. si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
- c. l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- d. la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al *Fair Value*. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Fair Value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del *Fair Value* di un'attività o di una passività attribuibile ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del *Fair Value* dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al *Fair Value* della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al *Fair Value* dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al *Fair Value* degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al *Fair Value* dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

2.6.2.22 L'applicazione del Regime Speciale SIIQ

In data 28 dicembre 2021, IGD Management SIINQ S.p.A., ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2022.

Le modalità tecniche di esercizio della relativa opzione sono contenute nel provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate del 28 novembre 2007, dove viene specificato che l'opzione per il regime speciale deve essere esercitata, mediante la presentazione di un apposito modello, entro il termine del

periodo d'imposta anteriore a quello dal quale il contribuente intende avvalersene. (comma 120 dell'art. 1 della legge SIIQ, art. 2 del decreto e art. 2 del provvedimento).

Il Regime Speciale delle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate) e delle SIINQ (Società di Investimento Immobiliare Non Quotate), introdotto e disciplinato dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296 e successive modifiche, nonché dal decreto ministeriale 7 settembre 2007 n. 174, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e assimilate. L'art. 1, comma 125, della citata legge, nella versione in vigore sino al 31 dicembre 2021, stabiliva che il regime civilistico e fiscale previsto per le SIIQ poteva essere esteso anche a società per azioni non quotate, svolgenti anch'esse attività di locazione immobiliare in via prevalente e in cui una SIIQ, anche congiuntamente ad altre SIIQ, possieda almeno il 95 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e il 95 per cento dei diritti di partecipazione agli utili.

L'art. 1, comma 718, della legge 30 dicembre 2021, n. 234, entrato in vigore dal 1° gennaio 2022, ha poi esteso la possibilità di optare per l'applicazione del regime speciale anche alle società in accomandita per azioni ed alle società a responsabilità limitata, modificando, altresì, in senso meno restrittivo, i requisiti partecipativi previsti.

L'adesione al regime speciale delle SIINQ comporta, oltre al rispetto dei requisiti oggettivi, soggettivi e statutari previsti per le SIIQ, anche l'obbligo di redigere il bilancio in base ai principi contabili internazionali.

Al 31 dicembre 2021 la Società avrebbe superato l'asset test e il risultato economico riferibile al compendio delle attività e passività detenuto dalla società a seguito dell'operazione straordinaria di scissione avrebbe consentito anche il superamento del profit test; requisiti il cui superamento dovrà essere verificato al termine di ciascun esercizio di applicazione del regime speciale.

2.6.3 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 di KROLL S.p.A. (già Duff&Phelps Reag 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, il Metodo di Valutazione utilizzato 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.

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 Management, 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;
- 2) le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:
 - del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
 - della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
 - della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse dalla Società agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio, il tutto dettagliatamente regolato dalla procedura aziendale adottata da IGD SIIQ.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita disclosure della gerarchia del *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:

- (a) prezzi quotati per attività o passività simili in mercati attivi;
 - (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o simili in mercati non attivi;
 - (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:
 - i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
 - ii) volatilità implicite;
 - iii) spread creditizi;
 - (d) input corroborati dal mercato.
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare della Società 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.

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.

2.6.4 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 Management sviluppa la propria attività su due settori operativi principali: attività immobiliare caratteristica e servizi. 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
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	17.163	15.107	4.276	5.862	0	0	21.439	20.969
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi diretti (a)	(5.128)	(2.657)	(3.632)	(4.762)	0		(8.760)	(7.419)
Spese generali (b)	0	0	0		(339)	(330)	(339)	(330)
Totale costi operativi (a)+(b)	(5.128)	(2.657)	(3.632)	(4.762)	(339)	(330)	(9.099)	(7.749)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(671)	(1.327)	0	0	(13)	(34)	(684)	(1.361)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	(541)	0	0	0	0	0	(541)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(4.925)	(15.315)	0	0	0	0	(4.925)	(15.315)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(5.596)	(17.183)	0	0	(13)	(34)	(5.609)	(17.217)
RISULTATO OPERATIVO	6.439	(4.733)	644	1.100	(352)	(364)	6.731	(3.997)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	3.924	0	3.924
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0		0	0
Oneri finanziari:	0	0	0	0	(1.332)	(1.835)	(1.332)	(1.835)
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	(1.332)	(1.835)	(1.332)	(1.835)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	6.439	(4.733)	644	1.100	(1.684)	1.725	5.399	(1.908)
Imposte sul reddito Dell'esercizio	0	0	0	0	(3.124)	8.367	(3.124)	8.367
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	6.439	(4.733)	644	1.100	(4.808)	10.092	2.275	6.459
(Utile)/Perdita dell'esercizio di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile dell'esercizio di pertinenza della Capogruppo	6.439	(4.733)	644	1.100	(4.808)	10.092	2.275	6.459

2.6.5 Operazione Straordinaria di Fusione e Scissione

In data 21 luglio 2021 le assemblee dei soci delle società IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., RGD Ferrara S.r.l. e IGD Service S.r.l., tutte società appartenenti al Gruppo IGD, 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 IGD 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 è attuata attraverso un unico progetto di fusione e scissione con effetti civilistici previsti dal 1 ottobre 2021. Gli effetti contabili e fiscali della fusione sono retroattivi e decorrono dal 1 gennaio 2021 mentre quelli della scissione hanno decorrenza coincidente con gli effetti civilistici.

A seguito della riorganizzazione, gli immobili relativi ai Centri commerciali Centro Sarca e Millennium Center (precedentemente 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..

In data 22 settembre 2021 sono stati registrati, presso l'Ufficio delle Entrate di Bologna, gli atti di fusione e scissione.

L'operazione di fusione delle tre società ha comportato l'eslisione della partecipazione detenuta da IGD Management in RGD Ferrara pari ad Euro 59 migliaia a fronte dell'elisione della quota parte del patrimonio netto di RGD Ferrara pari ad Euro 44 migliaia con la conseguente emersione di un disavando da fusione pari ad Euro 15 migliaia.

Di seguito si riporta il dettaglio degli effetti dell'operazione di fusione. Si evidenzia che le situazioni contabili patrimoniali pro-forma di IGD Management, Millennium Gallery e RGD Ferrara riportati nella tabella seguente sono redatti in base ai principi contabili internazionali. La colonna "IGD Management post fusione" è data dalla somma delle tre situazioni pro-forma comprensiva dell'elisione della partecipazione in RGD Ferrara descritta precedentemente.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	IMMOBILIARE MANAGEMENT	MILLENNIUM GALLERY SRL	RGD FERRARA	IGD MANAGEMENT POST FUSIONE
Importi in Euro/000	01/01/2021	01/01/2021	01/01/2021	01/01/2021
Attività non correnti:				
Attività immateriali				
- Attività immateriali a vita definita	1	1	0	2
- Avviamento	1.994	0	115	2.124
	1.995	1	115	2.126
Attività materiali				
- Investimenti immobiliari	154.785	24.293	500	179.578
- Fabbricati	0	0	0	0
- Impianti e Macchinari	117	0	0	117
- Attrezzatura e altri beni	45	0	0	45
- Migliorie su beni di terzi	0	0	0	0
- Immobilizzazioni in corso	76	0	0	76
	155.023	24.293	500	179.816
Altre attività non correnti				
- Attività per imposte anticipate	244	55	(29)	270
- Crediti vari e altre attività non correnti	21	0	0	21
- Partecipazioni	201.400	4	0	201.345
- Attività finanziarie non correnti	174	0	0	174
- Attività per strumenti derivati	0	0	0	0
	201.839	59	(29)	201.810
Totale attività non correnti (A)	358.857	24.353	586	383.752
Attività correnti:				
Crediti commerciali e altri crediti	3.116	602	158	3.876
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	533	0	188	721
Altre attività correnti	559	70	115	744
Altre attività correnti vs parti correlate	79	18	0	97
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs parti correlate	5.415	0	0	5.415
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3.897	1.049	517	5.463
Totale attività correnti (B)	13.599	1.739	978	16.316
Totale attività (A + B)	372.456	26.092	1.564	400.068
Totale patrimonio (C)	191.993	20.557	477	212.984
Passività non correnti:				
Passività per strumenti derivati	3.193	0	0	3.193
Passività finanziarie non correnti	79.438	0	0	79.438
Fondo TFR	1.308	0	0	1.308
Passività per imposte differite	(865)	0	2	(863)
Fondi per rischi ed oneri futuri	246	0	0	246
Debiti vari e altre passività non correnti	886	354	0	1.240
Totale passività non correnti (D)	84.206	354	2	84.562
Passività correnti:				
Passività finanziarie correnti	9.089	0	0	9.089
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	84.745	4.590	1.001	90.336
Debiti commerciali e altri debiti	440	63	12	515
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	195	53	0	248
Passività per imposte correnti	643	167	(2)	808
Altre passività correnti	1.145	308	10	1.462
Altre passività correnti vs. parti correlate	0	0	64	64
Totale passività correnti (E)	96.257	5.181	1.085	102.522
Totale passività (F=D + E)	180.463	5.535	1.087	187.084
Totale patrimonio netto e passività (C + F)	372.456	26.092	1.564	400.068

Di seguito si riporta la situazione contabile patrimoniale di IGD Management al 30 settembre 2021 e gli effetti dell'operazione di scissione avvenuta al 1 ottobre 2021.

IGD MANAGEMENT PRE SCISSIONE		IGD MANGEMENT POST SCISSIONE	SALDI OGGETTO DI SCISSIONE
Importi in Euro/000		30/09/2021	30/09/2021
Attività non correnti:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	2	0	2
- Avviamento	2.124	0	2.124
	2.126	0	2.126
Attività materiali			
- Investimenti immobiliari	174.810	139.972	34.838
- Impianti e Macchinari	0	0	0
- Attrezzatura e altri beni	189	189	0
- Immobilizzazioni in corso	76	0	76
	175.075	140.161	34.914
Altre attività non correnti			
- Attività per imposte anticipate	504	504	0
- Crediti vari e altre attività non correnti	21	0	21
- Partecipazioni	201.346	0	201.346
- Attività finanziarie non correnti	174	0	174
	202.045	504	201.541
Totale attività non correnti (A)	379.246	140.665	238.581
Attività correnti:			
Crediti commerciali e altri crediti		14	5.823
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate		0	1.521
Altre attività correnti		227	389
Altre attività correnti vs parti correlate		163	0
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate		3	12.151
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		1.663	2.800
Totale attività correnti (B)	24.754	2.070	22.684
Attività non correnti destinate alla vendita			
Totale attività (A + B)	404.000	142.735	261.265
Patrimonio netto (C)	216.888	81.250	135.638
Passività non correnti:			
Passività per strumenti derivati		2.257	0
Passività finanziarie non correnti		54.169	18.915
Fondo TFR		0	1.351
Passività per imposte differite		0	969
Fondi per rischi ed oneri futuri		0	244
Debiti vari e altre passività non correnti		620	0
Totale passività non correnti (D)	78.525	57.046	21.479
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti		3.000	5.636
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate		8	96.493
Debiti commerciali e altri debiti		112	431
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate		37	13
Passività per imposte correnti		962	5
Altre passività correnti		178	1.570
Altre passività correnti vs. parti correlate		142	0
Totale passività correnti (E)	108.587	4.439	104.148
Totale passività (F=D + E)	187.112	61.485	125.627
Totale patrimonio netto e passività (C + F)	404.000	142.735	261.265

2.6.6 Note di commento al Bilancio di esercizio

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi	17.163	15.107	2.056
Ricavi verso terzi	15.142	14.698	444
Ricavi verso parti correlate	2.021	409	1.612
Altri proventi	4.253	5.862	(1.609)
Altri proventi verso terzi	2.371	3.322	(951)
Altri proventi verso parti correlate	1.882	2.540	(658)
Ricavi e proventi operativi	21.416	20.969	447

Al 31 dicembre 2021 IGD Management ha realizzato ricavi totali per 21.416 migliaia di Euro. L'incremento, pari ad Euro 447 migliaia è dovuto alla linea "ricavi" per Euro 2.056 migliaia parzialmente compensato dal decremento degli "altri proventi" per Euro 1.609 migliaia.

Nota 1) Ricavi

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ipermercati di proprietà di terzi - Affitti d'azienda verso parti correlate	91	121	(30)
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	91	121	(30)
Gallerie di proprietà, uffici e city center	10.151	5.774	4.377
Locazioni	3.856	641	3.215
Verso parti correlate	1.700	0	1.700
Verso terzi	2.156	641	1.515
Affitti d'azienda	6.295	5.133	1.162
Verso terzi	6.295	5.133	1.162
Gallerie di proprietà di terzi	6.250	8.187	(1.937)
Locazioni	329	401	(72)
Verso parti correlate	65	72	(7)
Verso terzi	264	329	(65)
Affitti d'azienda	5.921	7.786	(1.865)
Verso parti correlate	150	183	(33)
Verso terzi	5.771	7.603	(1.832)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	671	1.025	(354)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	656	992	(336)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate	15	33	(18)
TOTALE GALLERIE	17.072	14.986	2.086
TOTALE GENERALE	17.163	15.107	2.056
di cui correlate	2.021	409	1.612
di cui terzi	15.142	14.698	444

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 2.056 migliaia.

In seguito all'operazione di fusione per incorporazione delle società Millennium Gallery S.r.l. e RGD Ferrara 2013 S.r.l., precedentemente descritta, e dell'operazione di scissione proporzionale a favore di Igd Service S.r.l., si registra un incremento delle locazioni per Euro 1.700 migliaia nei confronti della correlata Igd Service S.r.l. relativamente ai contratti di masterlease in essere per gli immobili di Centro Sarca e Millennium Center.

Si registra inoltre un incremento delle locazioni verso terzi relativamente ai centri commerciali Darsena, Millennium e Crema, derivanti dall'operazione di fusione e precedentemente in capo alle società fuse per Euro 1.680 migliaia, nonché un incremento della stessa natura relativamente ai ricavi per affitti di azienda per Euro 2.515 migliaia, compensato da un decremento degli affitti di azienda

precedentemente esistenti principalmente dovuto agli sconti concessi a seguito della pandemia da Covid-19.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà di terzi risultano in decremento di Euro 1.937 migliaia per l'assenza dei ricavi relativi all'ultimo trimestre a seguito dell'operazione di scissione descritta precedentemente.

Nota 2) Altri proventi

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Sopravvenienze attive/passive	(4)	0	(4)
Ricavi per direzione Centri	2.369	3.308	(939)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	6	14	(8)
Altri proventi verso terzi	2.371	3.322	(951)
Ricavi per direzione Centri vs correlate	1.880	2.537	(657)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	0	1	(1)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	2	2	0
Altri proventi verso parti correlate	1.882	2.540	(658)
Altri proventi	4.253	5.862	(1.609)

Gli altri proventi registrano un decremento, rispetto al precedente esercizio, per un importo di Euro 1.609 migliaia principalmente per l'assenza dei ricavi relativi all'ultimo trimestre a seguito dell'operazione di scissione descritta precedentemente.

I ricavi verso parti correlate e i ricavi verso terzi hanno registrato un decremento rispettivamente pari ad Euro 658 migliaia ed Euro 951 migliaia.

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 3) Costi per servizi

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Costi per servizi verso terzi	393	358	35
Affitti passivi	94	109	(15)
Noleggio veicoli	78	85	(7)
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	53	72	(19)
Spese gestione centri per sfitti	(3)	9	(12)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	124	204	(80)
Servizi amministrativi gestione centri	554	758	(204)
Assicurazioni	49	49	0
Onorari e compensi	55	6	49
Compensi ad organi sociali	16	8	8
Compensi società di revisione	29	15	14
Selezione, formazione, distacchi e altre spese	120	184	(64)
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	0	1	(1)
Consulenze	47	166	(119)
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	27	5	22
Servizi di pulizia e vigilanza	15	0	15
Sopravvenienze passive/(attive)	(880)	(1.426)	546
Altri costi per servizi	15	114	(99)
Costi per servizi verso parti correlate	4.043	524	3.519
Affitti passivi	3.229	0	3.229
Service	134	106	28
Spese gestione centri per sfitti	375	43	332
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	255	352	(97)
Compensi ad organi sociali	19	12	7
Consulenze	26	11	15
Altri costi per servizi	5	0	5
Costi per servizi	4.436	882	3.554

I costi per servizi, nel loro complesso, registrano un incremento rispetto al precedente esercizio per Euro 3.554 migliaia.

L'incremento è ascrivibile principalmente ai costi per affitti verso parti correlate, incrementati per Euro 3.229 in seguito alla fusione per incorporazione delle società Millennium Gallery S.r.l. (relativamente all'affitto di Crema) e RGD Ferrara 2013 S.r.l. (relativamente all'affitto di Darsena) parzialmente compensata dalla riduzione delle sopravvenienze passive/attive, pari ad Euro 546 migliaia al 31 dicembre 2021, relative allo sconto sugli affitti dei centri "Centro Nova" e "Centro Piave" 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 1.426 migliaia.

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. In data 20 dicembre 2021 l'Assemblea dei Soci di IGD Management, a seguito delle dimissioni dei componenti del Consiglio di Amministrazione ha nominato Carlo Barban Amministratore Unico della Società

Nome e Cognome	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio
SINDACO UNICO				
Zoffoli Stefano	Sindaco Unico	01/01/2021 - 31/12/2021	Approv. Bilancio 2023	4.680
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE / AMMINISTRATORE UNICO				
Cabuli Daniele	Pres.Consiglio di Amm.ne	01/01/2021 - 20/12/2021	Approv. Bilancio 2023	4.849
Barban Carlo	Consigliere	01/01/2021 - 20/12/2021	Approv. Bilancio 2023	4.849
Bonvicini Andrea	Consigliere	01/01/2021 - 20/12/2021	Approv. Bilancio 2023	1.455
Barban Carlo	Amministratore Unico	20/12/2021 - 31/12/2021	Approv. Bilancio 2023	164
ORGANISMO DI VIGILANZA				
Coffari Gilberto	Presidente	01/01/2021 - 31/12/2021	Approv. Bilancio 2023	3.480

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	1.862	2.471	(609)
Oneri sociali	554	708	(154)
Trattamento di fine rapporto	138	191	(53)
Altri costi	47	67	(20)
Costi del personale	2.601	3.437	(836)

La voce "costi del personale" risulta in decremento per Euro 836 migliaia in seguito al passaggio dal 1 ottobre 2021 di tutto il personale dipendente alla società beneficiaria della scissione dei rami di azienda precedentemente descritta, IGD Service S.r.l..

La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 38 migliaia.

Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	478	438	40
Altre imposte e tasse	2	2	0
Registrazione contratti	67	46	21
Sopravvenienze attive/passive ordinarie	9	(19)	28
Perdite su crediti	1.403	1.541	(138)
Costi carburanti e pedaggi	67	82	(15)
Altri costi	13	14	(1)
Altri costi operativi	2.039	2.104	(65)

Gli altri costi operativi risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 65 migliaia. Il decremento è dovuto principalmente 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 1.403 migliaia, in decremento di circa Euro 103 migliaia rispetto all'esercizio precedente.

Nota 6) Ammortamenti e accantonamenti, rivalutazioni e variazioni di *Fair Value*

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(1)	0	(1)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(12)	(34)	22
Ammortamenti e Accantonamenti	(13)	(34)	21
Svalutazione crediti	(671)	(1.327)	656
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	(541)	541
Variazione del fair value	(4.925)	(13.324)	8.399
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(5.609)	(15.226)	9.617

- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali registrano un decremento di importo pari ad Euro 22 migliaia per effetto di alcuni cespiti arrivati al termine del processo di ammortamento;
- Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti Italia in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2021 risultano pari a 671 migliaia di Euro, in diminuzione di 656 migliaia di Euro a seguito dell'evoluzione della pandemia nel corso dell'esercizio 2021 rispetto al precedente esercizio e all'operazione di fusione e conseguente scissione precedentemente descritta.
- La voce "(Svalutazione)/Ripristini di immobilizzazioni in corso" nell'esercizio 2020 conteneva una svalutazione relativa ad un terreno di proprietà della società il cui valore si era ritenuto non più realizzabile;
- La voce "Variazioni di *Fair Value*", pari complessivamente a Euro 4.925 migliaia, contiene (i) la rivalutazione pari ad Euro 1.580 migliaia e la svalutazione pari ad Euro 764 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 5.741 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
Dividendi	0	3.996	(3.996)
Risultato gestione partecipazioni	0	(3.390)	3.390
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	606	(606)

Nell'esercizio 2020 la voce accoglieva:

- I dividendi provenienti dalla società controllata Win Magazin SA, percepiti per l'esercizio 2021 da IGD Service S.r.l. a seguito del conferimento della relativa partecipazione nell'ambito del processo di scissione precedentemente descritto.
- La svalutazione della partecipazione detenuta nella controllata Porta Medicea S.r.l per Euro 3.318 migliaia e la svalutazione integrale della partecipazione nella controllata Iniziative Bologna Nord per Euro 72 migliaia. Tali partecipazioni sono state trasferite alla correlata IGD Service S.r.l. nell'ambito del processo di scissione precedentemente descritto.

A seguito dell'operazione di scissione descritta precedentemente la gestione delle partecipazioni è passata in capo alla società IGD Service S.r.l.

Nota 8) Proventi e Oneri finanziari

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Interessi attivi e proventi diversi	1	0	1
Proventi finanziari verso terzi	1	0	1
Interessi attivi verso parti correlate	3	3	0
Proventi finanziari verso parti correlate	3	3	0
Proventi finanziari	4	3	1

I proventi finanziari derivanti da rapporti con parti correlate accolgono gli interessi attivi sul c/c improprio intrattenuto con la controllante IGD Siiq S.p.A..

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Interessi passivi vs correlate	25	69	(44)
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate	25	69	(44)
Interessi mutui	1	90	(89)
Costo ammortizzato dei mutui	26	15	11
Differenziali IRS	669	614	55
Oneri finanziari su leasing	587	1.023	(436)
Interessi, commissioni e oneri diversi	24	27	(3)
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi	1.307	1.769	(462)
Oneri finanziari	1.332	1.838	(506)

Gli oneri finanziari registrano un decremento pari ad Euro 506 migliaia.

Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate si riferiscono al conto corrente di tesoreria intragruppo con Win Magazine per Euro 3 migliaia, con la capogruppo IGD SIIQ S.p.A. per Euro 22 migliaia e hanno registrato un decremento alla riduzione del tasso legale di interesse.

Gli oneri derivanti da operazioni con terzi sono decrementati per Euro 462 migliaia principalmente per il decremento degli oneri finanziari contabilizzati nel periodo rispetto a quelli del periodo precedente a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16. A seguito dell'operazione di scissione descritta precedentemente i contratti di leasing relativi alle gallerie commerciali situate all'interno dei centri commerciali Centro Nova e Centro Piave sono passati alla società IGD Service S.r.l.

Nota 9) Imposte sul reddito

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Imposte correnti	1.898	42	1.856
Imposte differite passive	331	(11.022)	11.353
Imposte anticipate	(325)	1.282	(1.607)
Entry tax regime SIINQ	1.220	0	1.220
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	0	1.331	(1.331)
Imposte sul reddito	3.124	(8.367)	11.491

L'effetto fiscale complessivo risulta negativo pari ad Euro 3.124 migliaia.

L'IRES risulta pari a Euro 1.235 migliaia per effetto del trasferimento dell'utile fiscale IRES al consolidato fiscale intrattenuto con la controllante IGD Siiq S.p.A.

La voce imposte correnti IRAP risulta pari ad Euro 663 migliaia in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 594 migliaia.

Tali effetti sono relativi alla 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 11.353 migliaia, è dovuto prevalentemente al rilascio, nel bilancio al 31 dicembre 2020 delle imposte differite passive stanziato in esercizi precedenti sul disallineamento tra il fair value e il valore fiscale dell'immobile relativo alla galleria di Sarca detenuta dalla società 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.

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 1.220 migliaia.

Per la movimentazione delle imposte anticipate si rimanda alla Nota 15.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte		31/12/2021
Risultato prima delle imposte		5.399
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>		1.296
Utile risultante da Conto Economico		5.399
<i>Variazioni in aumento:</i>		
IMU		477
Svaltazioen crediti		453
Salario variabile		243
Fair Value Negativo		6.505
Interessi IFRS 16		587
Altre variazioni in aumento		95
<i>Variazioni in diminuzione:</i>		
Utilizzo fondo svalutaz. Crediti		-837
Utilizzo salario variabile		-246
Fair value positivo		-1.580
Affitti IFRS 16		-4.278
Altre variazioni varie		-533
Imponibile fiscale		6.285
Utilizzo perdite pregresse		0
Utilizzo beneficio Ace		0
Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE		6.694
<i>Imposte correnti sull'esercizio</i>		1.235
<i>Provento da consolidato fiscale</i>		0
<i>Ires correnti totali sull'esercizio (a)</i>		1.235
Differenza tra valore e costi della produzione		14.955
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>		583
Differenza tra valore e costi della produzione		14.955
<i>Variazioni:</i>		
Variazioni in aumento		490
Variazioni in diminuzione		(2.604)
Altre deduzioni		0
Imponibile IRAP		12.841
<i>IRAP corrente per l'esercizio (b)</i>		663
Totale imposte correnti (a+b)		1.898

Nota 10) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2020	Incrementi	Ammortamenti	Decrementi da scissione	31/12/2020
Attività immateriali a vita definita	1	0	0	0	1

	01/01/2021	Incrementi	Ammortamenti	Decrementi da scissione	31/12/2021
Attività immateriali a vita definita	1	2	(1)	(2)	0

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 2 migliaia, necessario al funzionamento dei ledwall installati presso il centro commerciale Sarca.

In seguito all'operazione di scissione precedentemente descritta, i marchi e i software che componevano questa categoria sono stati interamente trasferiti alla società correlata Igd Service S.r.l.

Nota 11) Avviamento

	01/01/2020	Incrementi da fusione	Decrementi	Decrementi da scissione	31/12/2020
Avviamento	1.994	0	0	0	1.994

	01/01/2021	Incrementi da fusione	Decrementi	Decrementi da scissione	31/12/2021
Avviamento	1.994	130	0	(2.124)	0

In seguito alle operazioni di fusione delle società Millennium Gallery S.r.l. e RGD Ferrara 2013 S.r.l. in IGD Management e conseguente scissione dei rami di azienda precedentemente descritti nella società IGD Service S.r.l., sono stati prima iscritti e successivamente conferiti (i) l'avviamento del ramo di azienda di Darsena (ex RGD Ferrara 2013 S.r.l.) per Euro 115 migliaia e (ii) il disavanzo di fusione generato da RGD Ferrara 2013 S.r.l. per Euro 15 migliaia.

Inoltre, sono stati scissi nella nuova società gli avviamenti già iscritti anche al 31 dicembre 2020 sui rami di azienda dei centri commerciali Nova, Piave e sul ramo di azienda Service.

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
Centro Nova	0	546
Centro Piave	0	448
Service	0	1.000
Avviamento	0	1.994

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	Incrementi da fusione	Rivalutazioni	Svalutazioni	Decrementi da scissione	31/12/2020
Investimenti immobiliari	129.600	233	0	0	(4.733)	0	125.100
Dritti d'uso IFRS16	38.086	190	0	0	(8.591)	0	29.685
Investimenti immobiliari	167.686	423	0	0	(13.324)	0	154.785

	01/01/2021	Incrementi	Incrementi da fusione	Rivalutazioni	Svalutazioni	Decrementi da scissione	31/12/2021
Investimenti immobiliari	125.100	220	24.806	1.580	(764)	(10.750)	140.192
Diritti d'uso IFRS16	29.685	144	0	0	(5.741)	(24.088)	0
Investimenti immobiliari	154.785	364	24.806	1.580	(6.505)	(34.838)	140.192

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2021, della voce Investimenti immobiliari sono relative:

- ai lavori per manutenzioni straordinarie relativi alla galleria del centro commerciale Centro Sarca per Euro 220 migliaia riguardanti prevalentemente lavori effettuati sul coperto, installazione di termocamere e rilevazione fumi per impianto antincendio;
- agli incrementi da fusione relativi, per Euro 21.206 migliaia, all'investimento immobiliare della galleria di Rovereto (ex Millennium Gallery S.r.l.) e ai rami d'azienda relativi alle gallerie commerciali all'interno dei centri commerciali Gran Rondò di Crema e Centro Darsena di Ferrara;
- agli adeguamenti al Fair Value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per un importo pari ad Euro 1.580 migliaia e svalutazioni per un importo pari ad Euro 764 migliaia che ha determinato un impatto netto positivo a conto economico per un importo pari ad Euro 816 migliaia;
- ai decrementi da scissione a favore della società IGD Service S.r.l. dei rami di azienda relativi alle gallerie commerciali all'interno dei centri commerciali Centro Sarca di Milano, Millennium Center di Rovereto, Gran Rondò di Crema e Centro Darsena di Ferrara pari complessivamente ad Euro 10.750 migliaia;
- alla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova" e "Centro Piave", relativamente ai primi 9 mesi dell'esercizio 2021, in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un valutatore terzo e indipendente, per un importo pari ad Euro 5.740 migliaia di cui Euro 5.597 relativi all'adeguamento del fair value ed Euro 143 migliaia relativi alla svalutazione dei lavori svolti nel periodo sui beni in affitto;
- ai decrementi da scissione a favore della società IGD Service S.r.l. dei diritti d'uso sopra citati per Euro 24.088 migliaia.

Nota 13) Attrezzature e altri beni

	01/01/2020	Incrementi	Incrementi da fusione	Ammortamenti	Decrementi da scissione	31/12/2020
Costo storico	1.221	0	0	0	0	1.221
Fondo ammortamento	(1.026)	0	0	(34)	0	(1.060)
Attrezzature e altri beni	195	0	0	(34)	0	161

	01/01/2021	Incrementi	Incrementi da fusione	Ammortamenti	Decrementi da scissione	31/12/2021
Costo storico	1.221	55	10	0	(318)	968
Fondo ammortamento	(1.060)	0	(10)	(12)	318	(764)
Attrezzature e altri beni	161	55	0	(12)	0	204

Le variazioni della voce attrezzature sono dovute principalmente: (i) all'acquisto e installazione presso la galleria del centro commerciale Sarca di 2 leedwall attraverso i quali veicolare messaggi pubblicitari e notizie riguardanti il funzionamento del centro stesso, (ii) all'ammortamento dell'esercizio e (iii) all'operazione di fusione con le società Millennium Gallery S.r.l. e RGD Ferrara 2013 S.r.l. e successiva scissione a favore della società IGD Service S.r.l., citata precedentemente.

Nota 14) Immobilizzazioni in corso

	01/01/2020	Incrementi	(Svalutazioni)/R ivalutazioni	Decrementi per scissione	31/12/2020
Immobilizzazioni in corso	618	0	(541)	0	76
Acconti	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e	618	0	(541)	0	76

	01/01/2021	Incrementi	(Svalutazioni)/R ivalutazioni	Decrementi per scissione	31/12/2021
Immobilizzazioni in corso	76	0	0	(76)	0
Acconti	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e	76	0	0	(76)	0

La variazione dell'esercizio della voce immobilizzazioni in corso e acconti rispetto al 31 dicembre 2020 è relativa al trasferimento del valore di un terreno di proprietà della società in seguito all'operazione di scissione a favore della società IGD Service S.r.l., iscritto per un valore pari ad Euro 76 migliaia alla data di efficacia della scissione.

Nota 15) Attività per imposte anticipate

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Fondi tassati	0	388	(388)
Strumenti finanziari derivati	370	729	(359)
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	0	289	(289)
Tfr IAS 19	0	63	(63)
Salario variabile	0	59	(59)
Investimenti immobiliari	0	(418)	418
Totale attività per imposte anticipate	370	1.110	(740)

Le imposte anticipate si riferiscono esclusivamente all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs).

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono relative: (i) 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; (ii) al trasferimento della fiscalità differita iscritta in bilancio relativamente alle attività e passività oggetto di scissione a favore della società IGD Service S.r.l.

Imposte Anticipate	SALDO AL 31/12/2020								SALDO AL 31/12/2021	
	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	INCREMENTI PER FUSIONE	INCREMENTI	DECREMENTI	INCREMENTI	DECREMENTI		DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE
Fondo TFR - Ias 19	262	63	0	8	0	2	0	(65)	0	0
Svalutazione crediti	1.617	388	148	304	1.921	73	461	(148)	0	0
Marchi e Avviamento	0	0	634	0	0	0	0	(634)	0	0
Salario variabile	246	59	0	0	0	58	59	(58)	0	0
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	1.204	289	0	0	0	0	0	(289)	0	0
Operazioni Irs	3.036	729	0	0	1.492	0	359	0	1.544	370
Investimenti immobiliari	(1.742)	(418)	0	0	0	0	0	418	0	0
TOTALE	4.623	1.110	782	312	3.413	133	879	(776)	1.544	370

Nota 16) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi cauzionali	0	21	(21)
Crediti vari e altre attività non correnti	(0)	21	(21)

La variazione rispetto all'esercizio precedente è interamente imputabile agli effetti della scissione in quanto il saldo è stato interamente trasferito alla società IGD Service S.r.l., in quanto sono stati trasferiti anche i relativi contratti di locazione o affitto di ramo d'azienda.

Nota 17) Partecipazioni

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

	01/01/2021	Incrementi	Effetti fusione	Scissione	31/12/2021
Porta Medicea s.r.l.	44.118	0	0	(44.118)	0
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	59	0	(59)	0	0
Win Magazin S.A.	157.222	0	0	(157.222)	0
Partecipazioni in società controllate	201.399	0	(59)	(201.340)	0
Millennium Center S.r.l.	0	0	4	(4)	0
Partecipazioni in società collegate	0	0	4	(4)	0
Partecipazioni in altre imprese	1	0	0	(1)	0
Partecipazioni	201.400	0	(55)	(201.345)	0

Le partecipazioni detenute in (i) Porta Medicea S.r.l., società che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno, in (ii) Win Magazine SA., società di diritto rumeno che controlla la principale catena di department store in Romania con insegna Winmarkt, sono state trasferite alla società correlata IGD Service S.r.l. nell'ambito dell'operazione di fusione descritta precedentemente.

Inoltre si segnala l'azzeramento della partecipazione detenuta nella società RGD Ferrara S.r.l. in seguito all'operazione di fusione per incorporazione precedentemente descritta.

Nota 18) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Attività finanziarie non correnti	0	174	(174)

La voce contiene il finanziamento infruttifero concesso a Iniziative Bologna Nord S.r.l in liquidazione, per un importo pari a circa Euro 174 migliaia, già al netto della svalutazione pari a 430 migliaia di Euro. La società, in considerazione degli aggiornamenti sulla liquidazione, ritiene recuperabile il valore residuo di tale finanziamento.

Nota 19) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	10	5.395	(5.385)
Fondo svalutazione crediti	0	(2.279)	2.279
Crediti commerciali e altri crediti	10	3.116	(3.106)

I crediti commerciali netti risultano in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 3.106 migliaia in seguito all'operazione di scissione a favore della correlata IGD Service S.r.l. dei rami di azienda sopra descritti.

Nota 20) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Coop Alleanza 3.0	0	9	(9)
Consorzio Cone'	0	52	(52)
Consorzio I Bricchi	0	36	(36)
Consorzio Katané	0	175	(175)
Consorzio Lame	0	43	(43)
Consorzio La Torre	0	5	(5)
Consorzio Porta a Mare	0	8	(8)
Millennium Gallery S.r.l.	0	30	(30)
Igd SIINQ S.p.A.	0	14	(14)
Igd Service S.r.l.	1.353	0	1.353
Consorzio Le Maioliche	0	23	(23)
Millennium Center	0	5	(5)
Consorzio Proprietari Centro Luna	0	2	(2)
Consorzio La Favorita	0	10	(10)
Consorzio Le Porte di Napoli	0	34	(34)
Consorzio Casilino	0	78	(78)
Mercato Coperto Ravenna	0	9	(9)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.353	533	820

Il credito vantato dalla società nei confronti della società correlata Igd Service S.r.l., pari ad Euro 1.353 migliaia è relativo per Euro 1.263 migliaia al disavanzo di scissione derivante dalla scissione dei rami di azienda precedentemente descritti.

I crediti verso le altre parti correlate si sono azzerati in seguito all'operazione sopra descritta.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 37.

Nota 21) Altre attività correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario C/IVA	0	60	(60)
Erario C/IRAP	0	57	(57)
<i>Verso altri</i>			
Ratei e risconti	34	392	(358)
Crediti per anticipi a dipendenti entro	0	50	(50)
Altri crediti esigibili entro	2	0	2
Altre attività correnti	36	559	(523)

Le altre attività correnti complessivamente decrementano rispetto all'esercizio precedente per Euro 523 migliaia, in particolare si rileva un azzeramento dei crediti tributari per Iva e Irap, dei crediti per anticipi a dipendenti, oggetto di scissione e un decremento di Euro 358 migliaia per minori ratei e risconti, anche questi ceduti con l'operazione di scissione.

Nota 22) Altre attività correnti vs parti correlate

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti per consolidato fiscale			
IGD Siiq S.p.a.	118	79	39
Altre attività correnti verso parti correlate	118	79	39

La voce accoglie il credito relativo al provento per consolidato fiscale verso la controllante IGD Siiq S.p.A. sorto a seguito del trasferimento in capo alla controllante della perdita fiscale 2020 ed esercizi precedenti per Euro 53 migliaia, nonché i saldi della medesima natura derivanti dalla fusione per incorporazione delle società RGD Ferrara 2013 S.r.l. (per Euro 6 migliaia) e Millennium Gallery S.r.l. (per Euro 60 migliaia).

Nota 23) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti finanziari vs controllanti correnti	30	3.828	(3.798)
Crediti finanziari vs controllate correnti	0	1.587	(1.587)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	30	5.415	(5.385)

La voce "Crediti finanziari verso controllanti correnti" accoglie al 31 dicembre 2021 il saldo del credito verso la controllante Igd Siiq S.p.A. relativamente al conto corrente improprio intrattenuto con la controllante per Euro 27 migliaia, nonché Euro 3 migliaia relativamente agli interessi attivi maturati nel corso dell'esercizio. La voce ha subito un decremento pari ad Euro 3.798 migliaia, in quanto il saldo del conto corrente improprio, pari ad Euro 3.664 migliaia al 30 settembre 2021 è stato interamente trasferito alla società correlata Igd Service S.r.l. nell'ambito dell'operazione di scissione.

Inoltre i crediti finanziari verso controllate correnti, pari ad Euro 1.587 migliaia al 31 dicembre 2020, si sono azzerati in quanto riferiti al finanziamento concesso all'ex società controllata Porta Medicea S.r.l., oggetto di scissione.

Nota 24) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	5.601	3.868	1.733
Cassa	3	29	(26)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.604	3.897	1.707

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 1.707 migliaia. L'operazione di fusione ha comportato un incremento delle disponibilità liquide al 1 gennaio 2021 per Euro 1.566 migliaia, al contrario l'operazione di scissione al 1 ottobre 2021 ha comportato una riduzione delle disponibilità liquide per Euro 2,8 milioni.

Per il dettaglio delle variazioni delle disponibilità liquide nel corso dell'esercizio si rimanda al rendiconto finanziario.

Nota 25) Patrimonio Netto

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Capitale sociale	20.000	75.071	(55.071)
Altre riserve	87.068	140.473	(53.405)
Riserva legale	466	416	50
Riserva per versamenti in c/capitale	23.964	40.000	(16.036)
Riserva per avanzo da fusione	342	0	342
Riserva di cash flow hedge	(1.173)	(2.306)	1.133
Riserva fiscalità differita	(3.438)	(3.438)	0
Riserva FTA IAS Adopter	66.907	105.801	(38.894)
Utile (perdite) netto esercizio	(26.314)	(23.551)	(2.763)
Utile (perdite) a nuovo	(28.589)	(30.009)	1.420
Utile (perdita) dell'esercizio	2.275	6.458	(4.183)
Patrimonio netto	80.754	191.993	(111.239)

Le movimentazioni verificatesi nelle voci di patrimonio netto rispetto al 31 dicembre 2020 sono state determinate dai seguenti eventi:

- riduzione del capitale sociale da Euro 75.071 migliaia ad Euro 20.000 migliaia in seguito (i) alle operazioni di fusione con le società Millennium Gallery S.r.l. e RGD Ferrara 2013 S.r.l. che hanno portato un incremento rispettivamente pari ad Euro 100 migliaia ed Euro 50 migliaia e successivamente (ii) all'operazione di scissione a favore della società IGD Service S.r.l. che ha portato una riduzione di capitale sociale pari ad Euro 55.221 migliaia;
- decremento della riserva legale per Euro 410 migliaia in seguito della ripartizione dell'utile 2020;
- decremento della riserva futuro aumento di capitale per Euro 16.036 migliaia in seguito all'operazione di scissione a favore della società IGD Service S.r.l.;
- incremento della riserva per avanzo da fusione per Euro 342 migliaia in seguito all'operazione di fusione con le società Millennium Gallery S.r.l. e RGD Ferrara 2013 S.r.l.;
- adeguamento delle riserve di Cash Flow Hedge relative ai contratti in essere per un importo pari ad Euro 1.133 migliaia;
- decremento della riserva FTA Ias Adopter per Euro 38.894 migliaia in seguito (i) alle operazioni di fusione con la società Millennium Gallery S.r.l. e RGD Ferrara che hanno portato un incremento rispettivamente pari ad Euro 20.259 migliaia (relativamente alla riserva IAS 40) ed Euro 390 migliaia e successivamente (ii) all'operazione di scissione a favore della società IGD Service S.r.l. che ha portato una riduzione di tale riserva pari ad Euro 65.000 migliaia.
- rilevazione dell'utile dell'esercizio per un importo pari ad Euro 2.275 migliaia.

La riserva negativa di fiscalità differita è relativa all'adeguamento del fondo imposte differite in merito al disallineamento civile-fiscale dell'immobile Centro Commerciale Sarca, oggetto del conferimento avvenuto nell'esercizio 2005, così come risultante dalla perizia di stima di ramo di azienda redatta ai sensi dell'art. 2465 C.C. in data 28 dicembre 2005

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.

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	20.000					
Riserve di capitale:						
Riserva per avanzo da fusione	342	B	342			
Riserva per versamenti in c/capitale	21.237	B	21.237			
Riserva per versamenti in c/capitale*	2.727	B	2.727			
Totale riserve di capitale	24.306					
Riserve di utili:						
Riserva legale	466	B	466			
Riserva fair value	0	B				
Riserva FTA IAS 40**	66.907	B	66.907			
Riserva di Cash Flow Hedge	(1.173)	---				
Riserva fiscalità differita ***	(3.438)	---				
Utili/Perdite a Nuovo ***	(28.589)	---	(28.589)			
Totale riserve di utili	34.173					
Totale riserve	58.479					

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

* La riserva è in sospensione di imposta a seguito del riallineamento dei valori fiscali dei cespiti relativi all'immobile del "Centro commerciale Sarca" effettuato ai sensi del DL n. 104/2020.

** La riserva comprende anche i saldi attivi di rivalutazione, in sospensione d'imposta, di cui ai DL n. 185/2008 e n. 104/2020 (rispettivamente pari a € 9.073 migliaia e € 57.503 migliaia). Alla data di bilancio, l'ammontare complessivo della Riserva FTA IAS 40 risulta inferiore rispetto a quello delle plusvalenze da valutazione che hanno concorso alla relativa formazione in quanto una quota della riserva è stata attribuita alla società IGD Service S.r.l. per effetto della scissione parziale perfezionatisi nel corso dell'esercizio.

*** 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 e delle passività verso altri finanziatori, di cui si fornisce il dettaglio:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti per Mutui	53.433	56.408	(2.975)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	53.433	56.408 (2.975)
Debiti verso altri finanziatori	0	23.030	(23.030)
Passività IFRS 16 Nova a lungo	01/01/2019 - 28/02/2027	0	21.802 (21.802)
Passività IFRS 16 Piave a lungo	01/01/2019 - 01/01/2022	0	1.228 (1.228)
Passività finanziarie non correnti	53.433	79.438	(26.005)

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2020	SCISSIONE	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	31/12/2021
Debiti per Mutui	56.408	0	25	(3.000)	53.433
Debiti per IFRS 16	23.030	(18.915)	0	(4.115)	0
TOTALI	79.438	(18.915)	25	(7.115)	53.433

Debiti per mutui

Il debito per mutuo è garantito da ipoteca iscritta sugli immobili di proprietà posti a garanzia del finanziamento stesso. La variazione registrata nel 2021 è relativa alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi.

Debiti per IFRS 16

La voce a dicembre 2021 accoglieva la quota a medio lungo termine delle passività derivanti da contratti di affitto contabilizzati in base a quanto previsto dal principio contabile IFRS 16 ed aventi ad oggetto le gallerie dei centri commerciali Nova e Piave, oggetto di scissione a favore di Igd Service S.r.l..

Nota 27) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2021	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	Scissione	31/12/2021
Fondo trattamento di fine rapporto	1.308	0	(64)	102	5	(1.351)	0

	01/01/2020	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	Scissione	31/12/2020
Fondo trattamento di fine rapporto	1.185	10	(32)	133	12	0	1.308

Il fondo trattamento di fine rapporto calcolato in base a quanto previsto dal principio contabile IAS 19 al 30 settembre 2021, pari ad Euro 1.351 migliaia è stato trasferito alla società correlata Igd Service S.r.l. nell'ambito dell'operazione di scissione precedentemente descritta.

Nota 28) Fondi per rischi ed oneri

	01/01/2021	Utilizzo	Accantonamento	Scissione	31/12/2021
Fondo salario variabile	246	(246)		244	(244)
Fondi per rischi e oneri futuri	246	(246)		244	(244)

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante, erogata ai dipendenti nel 2021 sulla base della stima del risultato conseguito dalla Società nell'esercizio 2020. L'utilizzo è relativo all'erogazione avvenuta nel primo semestre 2021. Il fondo è stato oggetto di scissione a favore della società Igd Service S.r.l..

Nota 29) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti per entrata regime SIINQ	975	0	975
Debiti per imposta sostitutiva a l/t	620	886	(266)
Debiti vari e altre passività non correnti	1.595	886	709

Durante l'esercizio 2020 la società si è avvalsa della facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020), riallineando i valori civili e i valori fiscali dei cespiti relativi all'immobile del "Centro commerciale Sarca" appartenenti alle categorie terreni e fabbricati versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori riallineati. Inoltre, si è avvalsa della facoltà prevista dal medesimo decreto legge, rivalutando anche ai fini fiscali tutti i beni d'impresa relativi all'immobile del "Centro commerciale Sarca" appartenenti alle categorie terreni, fabbricati,

impianti e macchinari versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. Al 31 dicembre 2020 l'imposta sostitutiva è stata iscritta per Euro 1.248 migliaia, di cui Euro 886 migliaia a lungo termine.

Nel corso del 2021 sono stati girocontati a breve termine Euro 443 migliaia e, in seguito all'operazione di fusione per incorporazione della società Millennium Gallery S.r.l. sono stati iscritti ulteriori Euro 177 migliaia in quanto la società nel corso del 2020 si era avvalsa della medesima facoltà al fine di riallineare i valori civili e fiscali dei cespiti relativi al "centro commerciale Millennium Center", appartenenti alle categorie terreni e fabbricati, versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati.

La voce debiti per entry tax regime SIINQ, pari ad Euro 975 migliaia accoglie la quota non corrente del debito per l'imposta per l'ingresso nel regime SIINQ, che sarà pagata in 5 rate annuali.

Nota 30) Passività finanziarie correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti per Mutui	3.000	3.006	(6)
01 Unipol SARCA 10/04/2007 - 06/04/2027	3.000	3.006	(6)
Debiti verso altri finanziatori	0	6.083	(6.083)
Passività IFRS 16 Nova corrente 01/01/2019 - 28/02/2027	0	3.686	(3.686)
Passività IFRS 16 Piave corrente 01/01/2019 - 01/01/2022	0	2.397	(2.397)
Passività finanziarie correnti verso terzi	3.000	9.089	(6.089)
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	5	84.745	(84.740)

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti verso terzi:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2020	SCISSIONE	INCREMENTI	RIMBORSI/ RINEGOZIAZIONE	RICLASSIFICHE	31/12/2021
Debiti per Mutui	3.006	0	0	(3.006)	3.000	3.000
Debiti per IFRS 16	6.083	(5.636)	0	(4.562)	4.115	0
Totale passività finanziarie correnti	9.089	(5.636)	0	(7.568)	7.115	3.000
Passività finanziarie correnti vs parti correlate	84.745	(92.829)	8.089	0	0	5

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente del mutuo in essere. Le principali variazioni delle passività finanziarie correnti sono riconducibili:

- al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio sul mutuo già in essere al termine del precedente esercizio e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti;
- all'operazione di scissione che ha visto il trasferimento alla società IGD Service S.r.l. delle passività iscritte in base al principio contabile IFRS 16 relativamente ai contratti di affitto per i centri commerciali Centro Nova e Centro Piave.

Per quanto riguarda invece le passività finanziarie correnti verso parti correlate il decremento per Euro 84.740 migliaia è relativo ai finanziamenti in essere con la controllante IGD SIIQ S.p.A. e la società collegata WIN Managin S.a. i quali sono stati oggetto di scissione a favore di IGD Service S.r.l. Il saldo al 31 dicembre 2021 è principalmente riferito al debito relativo al contratto di tesoreria intragruppo stipulato con la società controllata rumena Win Magazine S.A.

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	(5.604)	(3.897)	(1.707)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(30)	(5.415)	5.385
LIQUIDITA'	(5.634)	(9.312)	3.678
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	5	84.745	(84.740)
Quota corrente mutui	3.000	3.006	(6)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	3.005	87.751	(84.746)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	(2.629)	78.439	(81.068)
Attività finanziarie non correnti	0	(174)	174
Passività finanziarie non correnti	53.434	56.408	(2.974)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	53.434	56.234	(2.800)
TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	50.805	134.673	(83.868)

L'indebitamento finanziario al 31 dicembre 2021 è in decremento rispetto al 31 dicembre 2020 per circa Euro 83.868 migliaia grazie principalmente:

- agli effetti delle operazioni di fusione e scissione precedentemente descritti
- alla cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati nel corso dell'esercizio.

Nota 32) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti verso fornitori	904	440	464
Debiti commerciali e altri debiti	904	440	464

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
Consorzio Sarca	35	160	(125)
IGD Siiq S.p.A.	27	35	(8)
IGD Service S.r.l.	31	0	31
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	93	195	(102)

Il decremento dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 102 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	2	198	(196)
Debiti per IRAP	582	0	582
Debiti per IVA	287	0	287
Altri debiti tributari	1	2	(1)
Debiti per imposta sostitutiva	864	443	421
Passività per imposte	1.736	643	1.093

La voce evidenzia un incremento dovuto principalmente a maggiori debiti per IRAP per Euro 582 migliaia, maggiori debiti per IVA per Euro 287 migliaia e per imposta sostitutiva per Euro 421 migliaia, prevalentemente come effetto delle operazioni straordinarie intervenute nell'esercizio, parzialmente compensato da minori imposte addizionali.

35) Altre passività correnti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	0	135	(135)
Ratei e risconti	0	102	(102)
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	0	308	(308)
Depositi cauzionali	0	598	(598)
Altre passività	3	1	2
Altre passività correnti	3	1.144	(1.141)

La voce "altre passività correnti" ha registrato una diminuzione pari ad Euro 1.141 migliaia in quanto le passività che la componevano sono state interamente cedute a IGD Service S.r.l. nell'ambito dell'operazione di scissione descritta precedentemente.

Nota 36) Altre passività correnti vs parti correlate

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Igd Siiq S.p.A.	1.295	0	1.295
Igd Service S.r.l.	3.400	0	3.400
Altre passività correnti verso parti correlate	4.695	0	4.695

L'incremento della voce "Altre passività correnti verso parti correlate" è da imputarsi, per Euro 1.295 migliaia alle risultanze del consolidato fiscale: la Società nell'esercizio ha apportato al consolidato un utile fiscale facendo quindi insorgere un debito.

L'incremento è relativo inoltre, per Euro 3.400 migliaia, ai depositi cauzionali ricevuti dalla società correlata IGD Service S.r.l. in seguito alla stipula dei contratti di Masterlease per l'affitto delle gallerie del centro commerciale Centro Sarca e Millennium Center, dopo l'operazione di scissione dei rami di azienda relativi.

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
Consorzio Sarca	0	0	35	0	0	0	34	0
Win Magazine S.A.	0	0	0	0	3	0	0	0
IGD Siq S.p.A.	118	30	1.322	0	2	0	0	0
IGD Service S.r.l.	1.353	0	3.431	0	0	0	0	0
Totale	1.471	30	4.788	0	5	0	34	0
Totale bilancio	1.399	30	5.695	1.595	56.434	0		
Totale incremento/decremento del periodo							421	0
Incidenza %	105,15%	100,00%	84,07%	0,00%	0,01%			

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	93	0	0	0
Robintur s.p.a.	65	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	150	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	113	0	0	0
Consorzio Cone'	128	0	0	0
Consorzio Clodi	42	0	0	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	46	0	60	0
Consorzio I Bricchi	88	0	0	0
Consorzio Katané	157	0	0	0
Consorzio Lame	139	0	0	0
Consorzio Leonardo	176	0	0	0
Consorzio La Torre	152	0	0	0
Consorzio Porta a Mare	59	0	0	0
Consorzio Sarca	132	0	242	0
Win Magazine S.A.	0	0	0	2
IGD Siq S.p.A.	2	3	3.408	23
IGD Service S.r.l.	1.700	0	0	0
Consorzio Le Maioliche	131	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	119	0	0	0
Millennium Center	76	0	8	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	86	0	0	0
Consorzio Esp	156	0	0	0
Consorzio La Favorita	93	0	0	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	0	325	0
Totale	3.903	3	4.043	25
Totale bilancio	21.416	4	9.080	1.332
Incidenza %	18,22%	75,00%	44,53%	1,88%

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Robintur S.p.A., Librerie Coop S.p.A.).

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 (Centro commerciale Centro Piave); 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 93 migliaia.

Tale contratto è stato oggetto di scissione, quindi dal 1 ottobre 2021 il rapporto commerciale è da intendersi intrattenuto tra Coop Alleanza 3.0 e IGD Service S.r.l..

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno dei centri commerciali Centro Nova e Centro Piave. Al 31 dicembre 2021, l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 65 migliaia.

Tali contratti sono stati oggetto di scissione, quindi dal 1 ottobre 2021 il rapporto commerciale è da intendersi intrattenuto tra Robintur S.p.A. e IGD Service S.r.l..

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 dei centri commerciali Centro Nova e Centro Piave. Al 31 dicembre 2021, l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 150 migliaia.

Anche tali contratti sono stati oggetto di scissione, quindi dal 1 ottobre 2021 il rapporto commerciale è da intendersi intrattenuto tra Librerie Coop S.p.A. e IGD Service S.r.l..

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con la controllante IGD Siiq S.p.A e le società appartenenti al gruppo IGD, Igd Service S.r.l. e Win Magazin S.A. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a crediti finanziari relativi al conto corrente improprio in essere con la controllante; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società Igd Siiq S.p.A., Igd Service S.r.l., Porta Medicea S.r.l.; (iv) all'operazione di scissione nei confronti della società IGD Service S.r.l., la quale ha fatto sorgere un credito per il corrispondente conguaglio di scissione; (v) a depositi cauzionali ricevuti da IGD Service S.r.l. in forza dei contratti di Masterlease in essere per gli affitti delle gallerie dei centri commerciali Centro Sarca e Millennium Center.

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

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposta a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi la società controllante IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato, ed esteso alle società controllate tra cui IGD Management un modello integrato di gestione dei rischi, che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management.

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 al 100% 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 39 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 31-dic-21	Shock up 31-dic-20	Shock down 31-dic-21	Shock down 31-dic-20	Shock up 31-dic-21	Shock up 31-dic-20	Shock down 31-dic-21	Shock down 31-dic-20
Attività fruttifere di interessi	Eurbor	117	66	(12)	(7)	0	0	0	0
Hot money	Eurbor	0	0	0	0	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Eurbor	(505)	(436)	32	44	0	0	0	0
Strumenti derivati									
- cash flow		553	446	(55)	(45)	0	0	0	0
- fair value		0	0	0	0	415	2.738	(27)	(283)
Totale		165	76	(35)	(8)	415	2.738	(27)	(283)

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.

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 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	750	0	760	1.554	3.289	10.727	41.834	58.914
Totale	750	0	760	1.554	3.289	10.727	41.834	58.915
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	166	0	158	288	393	580	572	2.157
Totale	166	0	158	288	393	580	572	2.157
Esposizione al 31 dicembre 2021	916	0	918	1.842	3.682	11.307	42.406	61.072

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	755	0	750	1.499	2.996	9.121	44.667	59.788
Leasing	0	0	0	0	0	0	0	0
Bond	0	0	0	0	0	0	0	0
Linee a B/T	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	755	0	750	1.499	2.996	9.121	44.667	59.788
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0	0	0
Esposizione al 31 dicembre 2020	755	0	750	1.499	2.996	9.121	44.667	59.788

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.

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Strumenti finanziari derivati passivi	1.698	3.193	(1.495)
Passività per strumenti derivati	1.698	3.193	(1.495)

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio Contratti	IRS 29 BNL 0.5925%	IRS 30 Bintesa 0.5925%
Importo Nominale	29.750.000	29.750.000
Data Accensione	08/06/2017	08/06/2017
Data Scadenza	06/04/2027	06/04/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	0,59%	0,59%

Nota 40) Contenziosi

Al 31 dicembre 2021 non sono in essere contenziosi in cui è coinvolta la Società.

Nota 41) 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. La Società, 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 "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, 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:

Dati al 31 dicembre 2021	Valore contabile										
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la negoiazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
ATTIVITA'											
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	10	0	0	0	0	10	10	0	10
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	1.353	0	0	0	0	1.353	1.353	0	1.353
Altre attività correnti	0	0	36	0	0	0	0	36	36	0	36
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	0	0	30	0	0	0	0	30	30	0	30
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	5.604	0	0	0	0	5.604	5.604	0	5.604
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	7.033	0	0	0	0	7.033	7.033	0	7.033
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	1.698	1.698	0	1.698	1.698
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	56.434	0	56.434	3.000	53.434	56.434
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	904	0	904	904	0	904
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	93	0	93	93	0	93
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	3	0	3	3	0	3
Altre passività correnti vs parti correlate	0	0	0	0	0	3.400	0	3.400	3.400	0	3.400
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0	60.834	1.698	62.532	7.400	55.132	62.532

Dati al 31 dicembre 2020	Valore contabile										
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la negoiazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	21	0	0	0	0	21	0	21	21
Partecipazioni	0	0	201.400	0	0	0	0	201.400	0	201.400	201.400
Attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	0	174	0	174	174
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	3.116	0	0	0	0	3.116	3.116	0	3.116
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	533	0	0	0	0	533	533	0	533
Altre attività correnti	0	0	559	0	0	0	0	559	559	0	559
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	3.897	0	0	0	0	3.897	3.897	0	3.897
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	209.700	0	0	0	0	209.700	8.105	201.595	209.700
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	3.193	3.193	0	3.193	3.193
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	29.114	0	29.114	6.084	23.030	29.114
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	59.414	0	59.414	3.005	56.408	59.414
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	440	0	440	440	0	440
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	195	0	195	195	0	195
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	1.144	0	1.144	1.144	0	1.144
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0	90.307	3.193	93.500	10.868	82.631	93.500

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. Per calcolare il *Fair Value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato il Gruppo ha aggiornato 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.

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	0	21

Nella tabella seguente è evidenziato l'*impairment* sui crediti commerciali:

IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali	
	2021	2020
Saldo all'inizio dell'esercizio	2.279	1.356
Accantonamenti da svalutazioni individuali	478	1.352
Utilizzi dell'esercizio	(656)	(429)
Fusione	1.170	0
Scissione	(3.271)	0
Totale	0	2.279

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 1.134 migliaia, mentre per il 2020 sono stati negativi e pari ad Euro 498 migliaia.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI							
Conto Economico 31/12/2021	Valore contabile						
	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
	31-dic-21						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	(669)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(671)	0	0	0	0
Totale	0	0	(671)	0	0	0	(669)

Conto Economico 31/12/2020	Valore contabile						
	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
	31-dic-20						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	(614)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(1.327)	0	0	0	0
Totale	0	0	(1.327)	0	0	0	(614)

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			1	0
Crediti vs parti correlate			3	3

INTERESSI PASSIVI			2021	2020
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value				
Debiti vari e altre passività			24	27
Debiti verso parti correlate			25	69
Passività finanziarie				
Mutui			1	90
IFRS 16			587	1.023

2.7 // Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da IGD Siiq S.p.A. 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 IGD Siiq S.p.A.:

	ESERCIZIO 2020	ESERCIZIO 2019
<u>ATTIVO:</u>		
ATTIVITA' IMMATERIALI	1.025.079	1.031.464
ATTIVITA' MATERIALI	1.946.191.710	2.050.965.575
ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	190.876.975	191.849.396
ATTIVITA' CORRENTI	219.127.943	226.725.016
TOTALE ATTIVO	2.357.221.707	2.470.571.451
<u>PASSIVO:</u>		
PATRIMONIO NETTO	1.120.459.291	1.208.542.293
FONDI PER RISCHI ED ONERI	3.537.916	3.669.020
TFR LAVORO SUBORDINATO	1.929.299	1.847.402
ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	1.083.327.752	1.174.529.972
PASSIVITA' CORRENTI	147.967.449	81.982.764
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	2.357.221.707	2.470.571.451
<u>CONTO ECONOMICO:</u>		
RICAVI E PROVENTI OPERATIVI	121.650.957	128.508.506
COSTI OPERATIVI	(32.589.882)	(26.767.937)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORT., PLUS/MINUS E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	89.061.075	101.740.569
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	(9.550.124)	(1.394.464)
SVALUTAZIONI / RIVALUTAZIONI	(256.958)	(71.710)
VARIAZIONI DEL FAIR VALUE	(111.212.086)	(56.226.719)
RISULTATO OPERATIVO	(31.958.093)	44.047.676
RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI/PLUSVALENZE (MINUSVALENZE) DA CESSIONE	4.000	4.539
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(34.367.323)	(34.614.013)
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(115.624)	(32.366)
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	(66.437.040)	9.405.836

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

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 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 Management SIINQ S.p.A.	29.000
Totale			29.000

3. ALLEGATO – DOCUMENTO DI TRANSIZIONE AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

**Prospetti di riconciliazione agli International Financial Reporting Standards (IFRS)
al 1° gennaio 2020 e al 31 dicembre 2020.**

3.1 TRANSIZIONE AI PRINCIPI IAS/IFRS

Fino al 31 dicembre 2020 IGD Management SIINQ S.p.A. ha predisposto il bilancio secondo i principi contabili italiani.

In data 28 dicembre 2021, IGD Management SIINQ S.p.A., in possesso dei requisiti soggettivi, partecipativi e statutari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2022.

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. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) incluse quelle precedentemente emesse dallo Standing Interpretation Committee (SIC).

Ciò premesso, vengono di seguito riportati i prospetti di riconciliazione IFRS 1 per illustrare gli effetti della transizione ai principi contabili IFRS. In particolare, dette informazioni riguardano l'impatto che la conversione ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) ha determinato, con riferimento alla data di transizione (1° gennaio 2020) e nell'esercizio di confronto (31 dicembre 2020), sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sull'andamento economico e sui flussi finanziari presentati. A tale scopo sono state predisposte le note riguardanti le regole di prima applicazione degli IAS/IFRS (IFRS 1) e degli altri principi IAS/IFRS selezionati, incluse le assunzioni degli amministratori sui principi e sulle interpretazioni IAS/IFRS che saranno in vigore e sulle politiche contabili che saranno adottate in sede di preparazione del primo bilancio completo redatto secondo gli IAS/IFRS al 31 dicembre 2021. Come più analiticamente illustrato nel seguito, gli stati patrimoniali IAS/IFRS ed il conto economico IAS/IFRS sono stati ottenuti apportando ai dati consuntivi, redatti secondo le norme di legge italiane, le appropriate rettifiche e riclassifiche IAS/IFRS per riflettere le modifiche nei criteri di presentazione, rilevazione e valutazione richieste dagli IAS/IFRS. I prospetti contabili e le riconciliazioni sono stati redatti solo ai fini della predisposizione del primo bilancio completo secondo gli IAS/IFRS omologati dalla Commissione Europea. I prospetti contabili 2020 qui presentati costituiranno i valori pubblicati a fini comparativi nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021. Va ricordato che è possibile che nuove interpretazioni degli IFRS siano emesse prima della pubblicazione del bilancio di esercizio della IGD Management SIINQ S.p.A. al 31 dicembre 2021, eventualmente con effetti retroattivi. Se ciò dovesse accadere, potrebbe produrre effetti sulla situazione patrimoniale e sul conto economico 2020 riesposti secondo gli IFRS che sono qui presentati.

La presente Appendice è stata redatta solo ai fini del progetto di transizione per la redazione del primo bilancio d'esercizio di IGD Management SIINQ S.p.A. secondo gli IFRS.

Ai fini della presentazione degli effetti di transizione agli IAS/IFRS e per soddisfare le regole di informativa dei paragrafi 39 a) e b) e 40 dell'IFRS 1 sugli effetti derivanti dalla prima adozione degli IAS/IFRS, IGD Management SIINQ S.p.A ha seguito l'esempio contenuto nel principio contabile internazionale IFRS 1 e, segnatamente, nel paragrafo IG 63.

Gli effetti della transizione agli IAS/IFRS derivano da cambiamenti di principi contabili e, conseguentemente, come richiesto dal principio IFRS 1 sono riflessi sul patrimonio netto iniziale alla data di transizione (1° gennaio 2020). Il passaggio agli IAS/IFRS ha comportato il mantenimento delle stime precedentemente formulate secondo i principi contabili italiani, salvo che l'adozione dei principi contabili IAS/IFRS non abbia richiesto la formulazione di stime secondo metodologie differenti.

3.2 REGOLE DI PRIMA APPLICAZIONE, OPZIONI CONTABILI ADOPTATE IN FASE DI PRIMA ADOZIONE DEGLI IAS/IFRS

La rielaborazione della Situazione Patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2020 e dei prospetti contabili del Bilancio al 31 dicembre 2020 ha tra l'altro richiesto a IGD Management SIINQ S.p.A., in via propedeutica, di operare le seguenti scelte fra le opzioni previste dagli IAS/IFRS:

- ✓ **modalità di presentazione degli schemi di bilancio:** per lo schema di Stato Patrimoniale è stato adottato il criterio "corrente/non corrente" mentre per lo schema di Conto Economico è stato adottato lo schema con i costi classificati per natura; ciò ha comportato la riclassifica dei bilanci storici predisposti secondo gli schemi previsti dall'art. 2424 e 2425 del Codice Civile;
- ✓ **esenzioni facoltative previste dall'IFRS 1 in sede di prima applicazione degli IAS/IFRS:**
 - ✓ **valutazione degli immobili, impianti e macchinari, degli investimenti immobiliari e delle attività immateriali al fair value o, in alternativa, al costo rivalutato come valore sostitutivo del costo:** gli investimenti immobiliari sono stati valutati a fair value, mentre le attività immateriali e le attrezzature sono stati rilevati al costo;
- ✓ **trattamenti contabili prescelti nell'ambito delle opzioni contabili previste dagli IAS/IFRS:**
- ✓ **valutazione delle attività materiali ed immateriali:** successivamente all'iscrizione iniziale al costo, lo IAS 16 e lo IAS 38 prevedono che tali attività possano essere valutate al costo (e ammortizzate) o al fair value. PUNTA IGD Management SIINQ S.P.A. ha scelto di adottare il metodo del costo;
- ✓ **valutazione degli investimenti immobiliari:** secondo lo IAS 40, un immobile detenuto come investimento deve essere inizialmente iscritto al costo, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. Successivamente all'acquisto, è consentito valutare tali immobili al fair value ovvero al costo. IGD Management SIINQ S.P.A. ha scelto di adottare il criterio del fair value.

3.3 PRINCIPI CONTABILI IAS/IFRS ADOTTATI DA IGD MANAGEMENT SIINQ S.r.l.

Di seguito sono indicati i principi utilizzati nella redazione della situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2020 e dei prospetti contabili del bilancio al 31 dicembre 2020 e dei dati comparativi presentati:

3.3.1 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.

3.3.2 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).

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.

3.3.3 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.

3.3.4 IFRS 16 – Leases

La Società ha in essere contratti di leasing operativo relativi a due gallerie commerciali site all'interno dei centri commerciali "Centro Nova" e "Centro Piave" a loro volta affittate 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 aggiornare 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, 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.

3.3.5 Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

3.3.6 Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate e altre attività. 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 interno 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).

3.3.7 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 irre recuperabili.

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.

3.3.8 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.

3.3.9 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.

3.3.10 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.

3.3.11 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.

3.3.12 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. 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.

3.3.13 Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al valore equo del corrispettivo ricevuto, escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico.

- Ricavi di locazione

I ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà della Società sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere.

- Prestazione di servizi

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

- Ricavi da vendita immobili

I ricavi da vendita immobili sono rilevati a conto economico alla data di stipula del rogito notarile o, nel caso di stipula di contratto di locazione con patto di futura vendita, alla data di consegna dell'immobile.

3.3.14 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.

3.3.15 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.

3.3.16 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.

3.3.17 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.

3.4 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.

3.4.1 Investimenti immobiliari

La valutazione del portafoglio immobiliare è effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando le perizie di valutazione redatte da Esperti Indipendenti incaricati dalla Società, la cui selezione è basata sui seguenti criteri: (i) adeguata e riconosciuta qualificazione professionale a livello europeo, (ii) competenza specialistica nel segmento "retail", (iii) onorabilità e indipendenza, (iv) economicità. Gli incarichi conferiti agli Esperti Indipendenti sono oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione della Società. La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli Esperti Indipendenti oltre che la gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al *Fair Value* dei beni immobili.

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, per le Gallerie Commerciali 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;

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.

Gli elementi chiave sono:

- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) il tasso di attualizzazione,
- 8) 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:

- 3) le informazioni trasmesse dalla Società, 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.

4) 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.

3.4.2 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.

3.4.3 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.

3.4.4 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.

3.4.5 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.

3.4.6 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.

3.5 PRINCIPALI IMPATTI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DEGLI IAS/IFRS SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE CONSOLIDATA DI APERTURA AL 1° GENNAIO 2020 E SUL BILANCIO AL 31 dicembre 2020

Le differenze emergenti dall'applicazione degli IAS/IFRS rispetto ai principi contabili italiani, nonché le scelte effettuate da IGD Management SIINQ S.r.l. nell'ambito delle opzioni contabili previste dagli IAS/IFRS sopra illustrate, comportano pertanto una rielaborazione dei dati contabili predisposti secondo la precedente normativa italiana in materia di bilanci con effetti, in taluni casi, significativi sul patrimonio netto. Le rettifiche esposte nella seguente tabella sono alordo del rispettivo effetto economico, ove applicabile, per fornire una più immediata corrispondenza con i prospetti di riconciliazione riportati nelle pagine seguenti.

Euro/000	Note	Patrimonio netto 01/01/2020	OCI	Riserva di rivalutazione D.L. 104/2020	Riserva Cash flow hedge	Risultato 2020	Patrimonio netto 31/12/2020
Princi contabili Italiani (A)		144.071	0	40.348	(498)	1.001	184.922
IAS 19 - TFR	A	(225)	(14)	0	0	(29)	(268)
IAS 19 - Effetto fiscale TFR	A	54	4	0	0	9	67
IAS 40 - Storno rivalutazione D.Lgs. 185/08	B	(63.839)	0	0	0	0	(63.839)
IAS 40 - Storno rivalutazione D.L. 104/2020	B	0	0	(40.348)	0	0	(40.348)
IAS 40 - Valutazione investimenti immobiliari	B	110.099	0	0	0	1.193	111.292
IAS 40 - Effetto fiscale valutazione investimenti immobiliari	B	(8.102)	0	0	0	5.642	(2.460)
IAS 38 - Storno ammortamento avviamento	C	1.994	0	0	0	0	1.994
IAS 38 - Effetto fiscale storno ammortamento avviamento	C	(305)	0	0	0	0	(305)
IFRS 16 - Centro Nova	D	1.219	0	0	0	(1.657)	(438)
IFRS 16 - Effetto fiscale Centro Nova	D	(243)	0	0	0	516	273
IFRS 16 - Centro Piave	E	1.408	0	0	0	(897)	511
IFRS 16 - Effetto fiscale Centro Piave	E	(88)	0	0	0	680	592
Riclassifica riserva cash flow hedge		0	(498)	0	498	0	0
Totale variazioni IFRS Adoption (B)		41.972	(508)	(40.348)	498	5.457	7.071
Principi contabili IAS/IFRS (A+B)		186.043	(508)	0	0	6.458	191.993

Le rettifiche riportate nella seguente tabella sono invece al netto del relativo effetto fiscale:

Euro/000	Note	Patrimonio netto 01/01/2020	OCI	Riserva di rivalutazione D.L. 104/2020	Riserva Cash flow hedge	Risultato 2020	Patrimonio netto 31/12/2020
Principi contabili Italiani (A)		144.071	0	40.348	(498)	1.001	184.922
IAS 19 - TFR	A	(171)	(10)	0	0	(20)	(201)
IAS 40 - Storno rivalutazione D.Lgs. 185/08	B	(63.839)	0	0	0	0	(63.839)
IAS 40 - Storno rivalutazione D.L. 104/2020	B	0	0	(40.348)	0	0	(40.348)
IAS 40 - Valutazione investimenti immobiliari	B	101.997	0	0	0	6.835	108.832
IAS 38 - Storno ammortamento avviamento	C	1.689	0	0	0	0	1.689
IFRS 16 - Centro Nova	D	976	0	0	0	(1.141)	(165)
IFRS 16 - Centro Piave	E	1.320	0	0	0	(217)	1.103
Riclassifica riserva cash flow hedge		0	(498)	0	498		0
Totale variazioni IFRS Adoption (B)		41.972	(508)	(40.348)	498	5.457	7.071
Principi contabili IAS/IFRS (A+B)		186.043	(508)	0	0	6.458	191.993

3.6 STATI PATRIMONIALI IAS/IFRS AL 1° GENNAIO 2020 ED AL 31 DICEMBRE 2020 E DEL CONTO ECONOMICO IAS/IFRS PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020

Ad integrazione dei prospetti di riconciliazione del patrimonio netto al 1° gennaio 2020 ed al 31 dicembre 2020 e dell'utile dell'esercizio 2020, corredati dei commenti alle rettifiche apportate ai saldi predisposti secondo i principi contabili italiani, vengono allegati i prospetti degli stati patrimoniali al 1° gennaio 2020 ed al 31 dicembre 2020, del conto economico dell'esercizio 2020, del conto economico complessivo al 31 dicembre 2020 e delle variazioni del patrimonio netto al 31 dicembre 2020 che evidenziano, per ogni voce in singole colonne:

- ✓ i valori secondo i principi contabili italiani riclassificati secondo gli schemi IAS/IFRS;
- ✓ le rettifiche per l'adeguamento ai principi IAS/IFRS;
- ✓ i valori rettificati secondo gli IAS/IFRS.

Situazione patrimoniale-finanziaria al 1° gennaio 2020

(importi in migliaia di Euro)	01/01/2020 Italian GAAP (A)	01/01/2020 Riclassifiche (B)	01/01/2020 Rettifiche IFRS Adoption (C)	01/01/2020 IFRS (A+B+C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	1			1
Avviamento	506		1.488	1.994
Altre immobilizzazioni immateriali	329	(329)		0
836	(329)	1.488	1.995	
Attività materiali				
Investimenti immobiliari			167.686	167.686
Fabbricato	82.222	(618)	(81.604)	0
Impianti e macchinari	1.412		(1.408)	4
Attrezzature e altri beni	190			190
Migliorie su beni di terzi	0	329	(329)	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	618		618
83.824	329	84.345	168.498	
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	2.849	(2.849)	(8.352)	(8.352)
Crediti vari e altre attività non correnti	19			19
Partecipazioni	204.790			204.790
Attività finanziarie non correnti	174			174
207.832	(2.849)	(8.352)	196.631	
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	292.492	(2.849)	77.481	367.124
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	1.595			1.595
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	808			808
Altre attività correnti	587			587
Altre attività correnti verso parti correlate	52			52
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	2.156			2.156
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.526			2.526
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	7.724	0	0	7.724
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	300.216	(2.849)	77.481	374.848
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale	75.071			75.071
Altre riserve	99.009		41.972	140.981
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(30.009)			(30.009)
Utili (perdite) netto esercizio				-
Patrimonio netto di gruppo	144.071	0	41.972	186.043
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	144.071	0	41.972	186.043
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti derivati	2.529			2.529
Passività finanziarie non correnti	59.394		29.114	88.508
Fondo trattamento di fine rapporto	959		225	1.184
Passività per imposte differite	2.952	(2.849)	331	434
Fondi per rischi e oneri futuri	388			388
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	66.222	(2.849)	29.670	93.043
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	3.019		5.839	8.858
Passività finanziarie correnti	85.098			85.098
Debiti commerciali e altri debiti	461			461
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	58			58
Passività per imposte	223			223
Altre passività correnti	1.014			1.014
Altre passività correnti verso parti correlate	50			50
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	89.923	0	5.839	95.762
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)	156.145	(2.849)	35.509	188.805
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)	300.216	(2.849)	77.481	374.848

Situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020

(importi in migliaia di Euro)	31/12/2020 Italian GAAP (A)	31/12/2020 Riclassifiche (B)	31/12/2020 Rettifiche IFRS Adoption (C)	31/12/2020 IFRS (A+B+C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	1			1
Avviamento	347		1.647	1.994
Altre immobilizzazioni immateriali	194	(194)		
	542	(194)	1.647	1.995
Attività materiali				
Investimenti immobiliari			154.785	154.785
Fabbricato	117.876	(67)	(117.809)	0
Impianti e macchinari	1.508		(1.391)	117
Attrezzature e altri beni	45			45
Migliorie su beni di terzi		194	(194)	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	9	67		76
	119.438	194	35.391	155.023
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	1.698		(1.454)	244
Crediti vari e altre attività non correnti	21			21
Partecipazioni	201.400			201.400
Attività finanziarie non correnti	174			174
	203.293	0	(1.454)	201.839
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	323.273	0	35.584	358.857
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	3.116			3.116
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	533			533
Altre attività correnti	559			559
Altre attività correnti verso parti correlate	79			79
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	5.415			5.415
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3.897			3.897
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	13.599	0	0	13.599
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	336.872	0	35.584	372.456
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale	75.071			75.071
Riserva sovrapprezzo azioni				-
Altre riserve	138.859		1.614	140.473
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(30.009)			(30.009)
Utili (perdite) netto esercizio	1.001	-	5.457	6.458
Patrimonio netto di gruppo	184.922	0	7.071	191.993
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	184.922	0	7.071	191.993
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti derivati	3.193			3.193
Passività finanziarie non correnti	56.408		23.030	79.438
Fondo trattamento di fine rapporto	1.044		264	1.308
Passività per imposte differite			(865)	(865)
Fondi per rischi e oneri futuri	246			246
Debiti vari e altre passività non correnti	886			886
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	61.777	0	22.429	84.206
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	3.005		6.084	9.089
Passività finanziarie correnti	84.745			84.745
Debiti commerciali e altri debiti	440			440
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	195			195
Passività per imposte	643			643
Altre passività correnti	1.145			1.145
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	90.173	0	6.084	96.257
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)	151.950	0	28.513	180.463
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)	336.872	0	35.584	372.456

Conto economico al 31 dicembre 2020

(importi in migliaia di Euro)	31/12/2020 Italian GAAP (A)	31/12/2020 Riclassifiche (B)	31/12/2020 Rettifiche IFRS Adoption (C)	31/12/2020 IFRS (A+B+C)
Ricavi	15.080			15.080
Altri proventi	5.965			5.965
Ricavi e proventi operativi	21.045	0	0	21.045
Variazione delle rimanenze	-			-
Ricavi e variazioni delle rimanenze	21.045	0	0	21.045
Costi di realizzazione	-			-
Costi per servizi	7.865		(6.863)	1.002
Costi del personale	3.364		17	3.381
Altri costi operativi	601			601
Costi operativi	11.830	0	(6.846)	4.984
Ammortamenti e Accantonamenti	(6.158)		6.124	(34)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(541)			(541)
Svalutazione crediti	(2.856)			(2.856)
Variazione del fair value			(13.324)	(13.324)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(9.555)	0	(7.200)	(16.755)
Risultato operativo	(340)	0	(354)	(694)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	606	0	0	606
Proventi finanziari	3			3
Oneri finanziari	(788)		(1.036)	(1.824)
Gestione finanziaria	(785)	0	(1.036)	(1.821)
Risultato prima delle imposte	(519)	0	(1.390)	(1.909)
Imposte sul reddito	(1.520)		(6.847)	(8.367)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	1.001	0	5.457	6.458
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo	1.001	0	5.457	6.458

Conto economico complessivo al 31 dicembre 2020

(importi in migliaia di Euro)	31/12/2020 ITA GAAP (A)	Rettifiche IFRS Adopter (B)	31/12/2020 IFRS (A+B)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	1.001	5.457	6.458
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:			
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	0	(13)	(13)
Effetto fiscale	0	3	3
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	0	(10)	(10)
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:			
Effetti sul patrimonio dei derivati di copertura	0	(655)	(655)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	0	157	157
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	0	(498)	(498)
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO	1.001	4.949	5.950

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto 31 dicembre 2020

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva futuro aumento di capitale	Riserva legale	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserve fiscali differite	RISERVA FTA IAS ADOPTER	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2020	75.071	40.000	416	(1.808)	(3.438)	105.811	100.565	(33.247)	3.238	186.043
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	0		0	0	0	6.458	6.458
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	0	(498)		0	(498)	0	0	(498)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	0	0		(10)	(10)	0	0	(10)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	0	(498)	0	(10)	(508)	0	6.458	5.950
Destinazione utile 2019										
Destinazione ad utili esercizi precedenti	0	0	0	0		0	0	3.238	(3.238)	0
Saldo al 31/12/2020	75.071	40.000	416	(2.306)	(3.438)	105.801	100.057	(30.009)	6.458	191.993

3.7 COMMENTO ALLE PRINCIPALI RETTIFICHE IAS/IFRS APPORTATE ALLE VOCI DEGLI STATI PATRIMONIALI AL 1° GENNAIO 2020 ED AL 31 DICEMBRE 2020 E DEL CONTO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO 2020

Per le principali rettifiche IAS/IFRS apportate ai valori secondo i principi contabili italiani vengono qui di seguito fornite brevi note di commento e i riferimenti alle rettifiche incluse nei prospetti di riconciliazione dei valori di patrimonio netto e di utile netto illustrate in precedenza.

Si commentano qui di seguito le principali rettifiche IAS/IFRS apportate ai valori secondo i principi contabili italiani:

A. Trattamento di fine rapporto (IAS 19):

In accordo con le norme ed i Principi Contabili Italiani, i benefici successivi al rapporto di lavoro sono rilevati per competenza durante il periodo di rapporto di lavoro dei dipendenti, in conformità alla legislazione e ai contratti di lavoro applicabili.

I benefici successivi al rapporto di lavoro sono distinti dagli IFRS (IAS 19) in programmi "a contributi definiti" e programmi "a benefici definiti".

Il Fondo di Trattamento di Fine Rapporto (TFR) è assimilabile ad un programma a benefici definiti fino al 31 dicembre 2006, da valutarsi sulla base di assunzioni statistiche e demografiche, nonché metodologie attuariali di valutazione. A seguito della modifica subita dalla legislazione italiana, il Fondo TFR maturato a partire dal 1° gennaio 2007 è stato assimilato, qualora ne ricorressero i presupposti previsti dalle modifiche normative occorse, ad un programma a contribuzione definita. In sede di transizione agli IFRS è stato pertanto rideterminato il valore del suddetto fondo, nonché il costo relativo a ciascun esercizio. In particolare, gli utili e le perdite attuariali sono state iscritte nelle altre componenti del conto economico complessivo.

La valutazione del trattamento di fine rapporto secondo le regole sopra indicate ha determinato i seguenti impatti contabili:

- 1° gennaio 2020 – il TFR si è incrementato di Euro 225 mila, il credito per imposte anticipate si è incrementato di Euro 54 mila e, conseguentemente, il Patrimonio Netto si è incrementato di Euro 171 mila;
- l'utile d'esercizio 2020 diminuisce di Euro 20 mila, in conseguenza (i) dell'incremento dei costi per il personale per Euro 17 mila, (ii) dell'iscrizione dei costi per interessi per Euro 12 mila, (iii) parzialmente compensato da un incremento dei crediti per imposte anticipate di Euro 9 mila;

- le altre componenti di conto economico iscritte nello schema di conto economico complessivo evidenziano una perdita attuariale di Euro 13 mila parzialmente compensato da un rilascio di imposte differite di Euro 3 mila;
- 31 dicembre 2020 – in conseguenza degli effetti precedenti il TFR si è incrementato di Euro 262 mila, il fondo imposte differite si è incrementato di Euro 63 mila e, conseguentemente, il Patrimonio Netto si è incrementato di Euro 201 mila.

B. Valutazioni investimenti immobiliari e storno effetti rivalutazione D.Lgs 185/08 e D.L. 104/2020 (IAS 40)

L'investimento immobiliare di proprietà (Galleria centro commerciale "Sarca") è stato valutato utilizzando il metodo del valore equo (*fair value*). Il valore equo (*fair value*) è stato determinato sulla base delle perizie redatte da una Società esterna di valutazione, tramite le quali è stato determinato il valore di mercato alla data di transizione agli IAS/IFRS e al 31 dicembre 2020.

L'applicazione dello IAS 40 ha comportato i seguenti effetti contabili:

- 1 gennaio 2020 – (i) incremento della voce investimenti immobiliari per Euro 129.600 mila, pari al valore della perizia relativa al centro commerciale "Centro Sarca" e storno delle voci avviamento, terreni e fabbricati, impianti e macchinari rispettivamente per Euro 506 mila, Euro 81.604 mila ed Euro 1.230 mila, (ii) incremento del fondo per imposte differite per Euro 8.102 mila e (iii) conseguente aumento del patrimonio netto totale di Euro 38.158 attribuibile alla valutazione a fair value dell'investimento immobiliare con relativo effetto fiscale per Euro 101.997 mila, parzialmente compensato dallo storno della riserva di rivalutazione D.Lgs 185/2008 per Euro 63.839;
- un aumento dell'utile netto totale dell'esercizio 2020 di Euro 6.838 mila attribuibile (i) per Euro 5.926 migliaia all'eliminazione degli ammortamenti contabilizzati secondo i principi italiani parzialmente compensato (ii) dall'adeguamento negativo della valutazione a fair value degli investimenti immobiliari per Euro 4.733 migliaia e (iii) per Euro 5.642 mila il relativo effetto fiscale comprensivo del rilascio del fondo imposte differite stanziato in esercizi precedenti sul disallineamento tra il *fair value* e il valore fiscale dell'immobile relativo alla galleria di Sarca detenuta dalla Società in regime fiscale ordinario. Tale disallineamento è stato sostanzialmente azzerato a seguito dell'adesione di IGD Management alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali;
- 31 dicembre 2020 – in conseguenza degli effetti precedenti (i) la voce della voce investimenti immobiliari è incrementata per Euro 125.100 mila, pari al valore della perizia relativa al centro commerciale "Centro Sarca", e le voci avviamento, terreni e fabbricati, impianti e macchinari sono diminuite rispettivamente per Euro 347 mila, Euro 117.800 mila ed Euro 1.096 mila, (ii) incremento del fondo per imposte differite per Euro 1.212 mila e (iii) conseguente aumento del patrimonio netto totale di Euro 4.645 attribuibile alla valutazione a fair value dell'investimento immobiliare con relativo effetto fiscale per Euro 108.832 mila, parzialmente compensato dallo storno della riserva di rivalutazione D.Lgs 185/2008 per Euro 63.839 e dello storno della riserva di rivalutazione D.L. 104/2020 per Euro 40.348 mila.

C. Storno ammortamento avviamento (IAS 38)

Il principio contabile internazionale IAS 38 prevede che gli avviamenti derivanti da aggregazioni aziendali siano contabilizzati tra le immobilizzazioni immateriali a vita utile indefinita, pertanto non devono essere soggetti ad ammortamento ma devono essere sottoposti a un'analisi di recuperabilità

con cadenza almeno annuale. La società detiene gli avviamenti relativi ai rami d'azienda "Service", "Nova" e "Piave", il cui valore di carico è ammortizzato in 10 esercizi. In sede di transizione agli IFRS sono stati stornati gli ammortamenti relativi a tali avviamenti ripristinandone il valore originario generando i seguenti impatti contabili:

- 1° gennaio 2020 – gli avviamenti, a fronte dello storno degli ammortamenti degli anni precedenti, si sono incrementati di Euro 1.994 mila, il debito per imposte differite si è incrementato per Euro 305 mila e, conseguentemente, il Patrimonio Netto si è incrementato di Euro 1.689 mila;
- l'utile d'esercizio 2020 non ha subito variazioni in quanto il periodo di ammortamento di tali avviamenti si era concluso in esercizi precedenti;
- 31 dicembre 2020 – in conseguenza degli effetti precedenti gli avviamenti si sono incrementati di Euro 1.994 mila, il debito per imposte differite si è incrementato per Euro 305 mila e il Patrimonio Netto si è incrementato di Euro 1.689 mila.

D. Iscrizione Diritto d'uso "Centro Nova" (IFRS 16)

Il principio contabile IFRS 16 prevede, per tutti i contratti di leasing operativo con durata superiore ai 12 mesi, la rilevazione di una attività, rappresentativa del diritto d'uso, e di una passività, rappresentativa dell'obbligazione ad effettuare i pagamenti previsti dal contratto.

La Società ha adottato il modello semplificato per la prima applicazione dell'IFRS 16, mediante la rilevazione di un'attività per diritto d'uso di importo pari alla passività del leasing rettificato per l'importo di eventuali risconti passivi o ratei attivi relativi al leasing rilevati nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria immediatamente prima della data dell'applicazione iniziale. Il valore del diritto d'uso è stato contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "investimenti immobiliari" e, come previsto dall'IFRS 16 e dallo IAS 40, è stato sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, per determinarne il fair value. La variazione di fair value è stata contabilizzata in apposita riserva di patrimonio netto in sede di transizione al nuovo principio contabile e successivamente, ad ogni chiusura di bilancio, sarà contabilizzata a conto economico nella voce "Variazione del fair value".

Per la determinazione del fair value del diritto d'uso si è provveduto, per ciascun asset condotto in leasing operativo, ad attualizzare il valore dei flussi di cassa previsti negli anni di durata dei contratti di affitto. Diversamente dalle tradizionali valutazioni immobiliari non è stato considerato il Terminal Value alla fine del periodo esplicito di piano. La valutazione, secondo quanto previsto dall'IFRS 16 del contratto d'affitto della galleria commerciale relativa al Centro Commerciale "Centro Nova" ha determinato i seguenti impatti contabili:

- 1° gennaio 2020 – incremento della voce investimenti immobiliari per Euro 30.566 mila, decremento delle voci impianti e migliorie su beni di terzi rispettivamente per Euro 102 mila ed Euro 227 mila, incremento delle passività finanziarie a breve e a lungo termine per Euro 3.530 mila ed Euro 25.488 mila, incremento della voce passività per imposte differite per Euro 243 mila, conseguentemente, il Patrimonio Netto si è incrementato per Euro 976 mila;
- l'utile d'esercizio 2020 ha subito una variazione negativa pari complessivamente ad Euro 1.141 mila dovuta (i) per Euro 5.348 mila alla variazione negativa del fair value degli investimenti immobiliari e alla svalutazione degli incrementi registrati nel periodo e (ii) dai maggiori oneri finanziari pari ad Euro 895 mila parzialmente compensati (iii) dai minori canoni di affitto per Euro 4.424 mila, (iv) dai minori ammortamenti dei impianti e incrementi su beni di terzi per Euro 160 mila e dall'effetto fiscale pari ad Euro 516 mila;
- 31 dicembre 2020 – in conseguenza degli effetti precedenti il Patrimonio Netto si è decrementato per Euro 165 mila, la voce investimenti immobiliari si è incrementata per Euro 25.390 mila, le voci impianti e migliorie su beni di terzi sono decrementate rispettivamente per Euro 227 mila ed Euro

114 mila, le passività finanziarie a breve e a lungo termine si sono incrementate per Euro 3.686 mila ed Euro 21.802 mila, il debito per imposte differite è diminuito per Euro 273 mila.

E. Iscrizione Diritto d'uso "Centro Piave" (IFRS 16)

Il principio contabile IFRS 16 prevede, per tutti i contratti di leasing operativo con durata superiore ai 12 mesi, la rilevazione di una attività, rappresentativa del diritto d'uso, e di una passività, rappresentativa dell'obbligazione ad effettuare i pagamenti previsti dal contratto.

La Società ha adottato il modello semplificato per la prima applicazione dell'IFRS 16, mediante la rilevazione di un'attività per diritto d'uso di importo pari alla passività del leasing rettificato per l'importo di eventuali risconti passivi o ratei attivi relativi al leasing rilevati nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria immediatamente prima della data dell'applicazione iniziale. Il valore del diritto d'uso è stato contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "investimenti immobiliari" e, come previsto dall'IFRS 16 e dallo IAS 40, è stato sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, per determinarne il fair value. La variazione di fair value è stata contabilizzata in apposita riserva di patrimonio netto in sede di transizione al nuovo principio contabile e successivamente, ad ogni chiusura di bilancio, sarà contabilizzata a conto economico nella voce "Variazione del fair value".

Per la determinazione del fair value del diritto d'uso si è provveduto, per ciascun asset condotto in leasing operativo, ad aggiornare il valore dei flussi di cassa previsti negli anni di durata dei contratti di affitto. Diversamente dalle tradizionali valutazioni immobiliari non è stato considerato il Terminal Value alla fine del periodo esplicito di piano. La valutazione, secondo quanto previsto dall'IFRS 16 del contratto d'affitto della galleria commerciale relativa al Centro Commerciale "Centro Piave" ha determinato i seguenti impatti contabili:

- 1° gennaio 2020 – incremento della voce investimenti immobiliari per Euro 7.520 mila, decremento delle voci impianti e migliorie su beni di terzi rispettivamente per Euro 74 mila ed Euro 102 mila, incremento delle passività finanziarie a breve e a lungo termine per Euro 2.310 mila ed Euro 3.626 mila, incremento della voce passività per imposte differite per Euro 88 mila, conseguentemente, il Patrimonio Netto si è incrementato per Euro 1.320 mila;
- l'utile d'esercizio 2020 ha subito una variazione negativa pari complessivamente ad Euro 217 mila dovuta (i) per Euro 3.243 mila alla variazione negativa del fair value degli investimenti immobiliari e alla svalutazione degli incrementi registrati nel periodo e (ii) dai maggiori oneri finanziari pari ad Euro 128 mila parzialmente compensati (iii) dai minori canoni di affitto per Euro 2.438 mila, (iv) dai minori ammortamenti dei impianti e incrementi su beni di terzi per Euro 36 mila e dall'effetto fiscale pari ad Euro 680 mila;
- 31 dicembre 2020 – in conseguenza degli effetti precedenti il Patrimonio Netto si è decrementato per Euro 1.103 mila, la voce investimenti immobiliari si è incrementata per Euro 4.295 mila, le voci impianti e migliorie su beni di terzi sono decrementate rispettivamente per Euro 77 mila ed Euro 81 mila, le passività finanziarie a breve e a lungo termine si sono incrementate per Euro 2.398 mila ed Euro 1.228 mila, il debito per imposte differite è decrementato per Euro 592 mila.